OPERE
DI POTHIER.

TRATTATO
DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE.

VOLUME SECONDO.

VERSIONE ITALIANA.

MILANO

Tipografia Francesco Sonzogno di Gio: Battista

Editore della Biblioteca di Giurisprudenza Italiana.

1807.

OPERE
DI POTHIER
IV.

TRATTATO
DEL
CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRATTATO

DEL

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Secondo le regole, tanto del foro interno quanto dell' esterno; del sig. POTHIER.

RIDOTTO

CONFORME AL NUOVO CODICE CIVILE

NAPOLEONE

DAL SIG. HUTTEAU.

GIA' AVVOCATO AL PARLAMENTO

DI PARIGI.

VOLUME SECONDO.

MILANO.

Dalla Tipografia di FRANCESCO SONZOGNO DI GIO. BATT. Stampatore e Librajo, *Corsia de' Servi*, N. 596.

1807.

PARTE SETTIMA

DELLA LOCAZIONE D'OPERE.

392. Il contratto di locazione d'opere è quello per cui l'una delle parte commette all'altra un certo lavoro da farsi, e questa dal lato suo si obbliga di eseguirlo pel prezzo tra lor convenuto, prezzo che quella che ha commesso il lavoro si obbliga per parte sua di pagare. (Cod. civ. art. 1710.)

La parte che assegna all'altra il lavoro da farsi, appellasi locatore, *locator operis faciendi*, quella che s'incarica di eseguirla, chiamasi conduttore, *conductor operis*. Noi vedremo nel primo capitolo qual sia la natura di questo contratto, e quali sieno le tre cose necessarie a formarlo. Tratteremo nel secondo capitolo delle obbligazioni di tal locatore, di quelle di tal conduttore, e delle azioni che ne scaturiscono. Os-

serveremo nel terzo capitolo a rischio di chi stia il lavoro prima di essere ricevuto, ovver terminato. Parleremo nel quarto capitolo dello scioglimento ossia risoluzione di tale contratto

CAPITOLO PRIMO.

Della natura del contratto di locazione d'opere, e delle tre cose necessarie a formarlo.

Articolo I.

Della natura del contratto di locazione d'opere.

393. Il contratto di locazione d'opere differisce in ciò principalmente da quello delle cose, che mentre l'uso di una cosa accordato per un determinato prezzo al conduttore costituisce la materia di questo (Cod. civ. art. 1709), la commissione di un lavoro da farsi forma la materia di quello. (Cod. civ. art. 1710.) Nell'uno *res utenda datur*; nell'altro *res facienda datur.* Nella locazion delle cose, è il conduttore che si obbliga di pagare il prezzo dell'affitto al locatore; all'incontro

nella locazione d'opere è il locatore che si obbliga di pagare il prezzo della locazione al conduttore. (1)

Del rimanente questi contratti convengono in molte cose. La locazione d'opere è al pari della locazione delle cose un contratto del diritto delle genti, vale a dire, che non è soggetto a veruna formalità del-

(1) Noi già l'osservammo. Il Codice civile non contiene che pochissime disposizioni intorno la locazione d'opere, e le condotte de' vetturali, giacchè le disposizioni generali sopra la locazione divengono loro naturalmente applicabili. D'altronde il tribuno Mouricault così si esprime in proposito: « Il progetto si riporta a delle disposizioni di legge in materia di locazione, ed esse bastano all'uopo. Quanto allo sviluppo si può supplire mediante l'applicazione di quelle tra le regole generali enunciate nel precedente capitolo che hanno un' eguale attitudine a regolare questo contratto. Il progetto è per lo stesso riguardo quasi egualmente laconico sulla locazione de' vetturali » . . . . . Discorso di Mouricault al Tribunato sul titolo 8 del lib. 3.

Per la stessa ragione noi applicheremo alla locazione d'opere e de' vetturali tutti gli articoli del Codice che saranno suscettibili di sì fatta applicazione.

la legge civile, e che si regola con quelle sole che il diritto naturale prescrive.

Egli è altresì un contratto *consensuale* che formasi mediante il solo consenso delle parti.

E' inoltre un contratto *sinallagmatico*, che produce delle obbligazioni reciproche.

Finalmente è un contratto *commutativo*. Ognuna delle parti intende ricevere l'equivalente di ciò che dà; il locatore riceve l'opera e dà quanto ei riceve col dare a conduttore il prezzo come l'equivalente dell' opera.

394. Questo contratto ha parimenti molta analogia con quello di vendita. Giustiniano nelle sue instituzioni al titolo de *loc. cond.* lib. 3. tit. 25 dice: rapporto a certi contratti esser dubbioso se siano di vendita oppure di locazione, e dà questa regola per distinguerli: quando l' operajo somministra la materia, il contratto è di vendita; all'incontro quand'io gli somministro la materia di quel lavoro che gli commetto, è un contratto di locazione. Per esempio se io patteggio con un orefice perchè mi faccia un pajo di candellieri d'argento, e ch'e-

gli somministri la materia, questo è un contratto di vendita, che mi fa l'orefice del pajo de' candellieri che si obbliga di fare; ma s'io gli fornisco una verga di argento perch' ei mi faccia un pajo di candellieri, è questo un contratto di locazione.

Osservisi che per formare un contratto di locazione basta ch'io somministri all'operajo la materia principale che deve entrare nella composizione dell' opera; quantunque l'operajo fornisca il di più, nulladimeno però è sempre un contratto di locazione.

Si possono recar molti esempj di questo principio. Quand'io consegno al mio sarte una stoffa per farmi un abito benchè, oltre la sua fattura, egli fornisca refe, seta, bottoni, ed anco la fodera ed i galoni, il nostro contratto non sarebbe meno perciò un contratto di locazione, giacchè la stoffa ch'io somministro è la cosa principale in un abito.

Similmente il contratto da me fatto con un appaltatore perchè mi costruisca una casa non lascia d'essere un contratto di locazione, tuttochè in virtù del medesimo, egli

debba fornire i materiali; avvegnachè il terren ch'io fornisco per costruirmi la casa sia la cosa principale della medesima, *cum ædificium solo cedat.* (Cod. civ. art. 1787.)

Articolo II.

Delle tre cose indispensabilmente richieste a formare il contratto di locazione d' opere.

Vidimo superiormente, part. 1, esservi tre cose componenti la sostanza del contratto di locazione di cose, senza le quali non si può concepirlo, non che formarlo. Tre parimenti son necessarie a formare il contratto di locazione d' opere; cioè 1° un lavoro da farsi; 2.° un prezzo, o sia pagamento; 3.° il consenso delle parti contraenti (Cod. civ. art. 1710.)

§. I.

Del lavoro da farsi.

395. E' manifesto non potervi essere locazione senza un' opera o sia un lavoro che il locatore commette di fare al conduttore

che si obbliga di eseguirlo (Cod. civ. art. 1710.)

E' necessario che sia un lavoro *da farsi*; essendo evidente che un lavoro già fatto, non può essere materia di questo contratto.

Bisogna pure che sia possibile; imperocchè ciò che non è tale non può formare il soggetto di alcuna obbligazione, nè per conseguenza di alcun contratto. *impossibilium nulla obligatio est.* L. 185, *ff. de reg. jur.* (Cod. civ. art. 1710.)

Per esempio, se ho patteggiato con uno affine ch'egli trasporti da un luogo ad un altro un edifizio senza demolirlo, questo è un contratto da pazzo, ch'è nullo, nè produce da veruna parte obbligazione di sorta, essendo impossibile un' opera tale.

Ma se il lavoro che ho dato a fare fosse possibile, quantunque impossibile per quegli che assunse l'impegno di farlo, il contratto di locazione è valido, ed obbliga quegli che ha intrapreso di farlo a risarcire danni e interessi che al locator ne risultano per l'inesecuzion del contratto. E'colpa dell'intraprenditore di non avere in pria consultate le proprie forze,

e di avere assunto un lavoro che le sorpassava. Il locatore non era obbligato di conoscere le forze dell'intraprenditore; bastando che l'opera fosse possibile in se stessa perchè egli avesse il diritto di contare sulla promessa fattagli dall'intraprenditore di eseguirla. Ciò è conforme ai principj stabiliti nel nostro Trattato delle Obbligazioni, n. 136 (Cod. civ. art. 1142.)

596. Esigesi inoltre che l'opera od il lavoro non sia contrario alle leggi; per esempio, se in una città in cui fossevi una legge di polizia che impedisse d'inalzare le case al di là d'una certa altezza, io avessi contrattato con un muratore per inalzare la mia oltre l'altezza prescritta, nullo sarebbe questo contratto, nè produrrebbe da veruna parte alcun obbligo (Cod. civ. art. 1133.)

Nulladimeno, se fosse provato che una delle parti sapesse la legge, e che l'altra la ignorasse; la prima sarebbe tenuta, *actione de dolo*, ai danni e interessi risultanti dall'errore in cui ella avrebbe indotta l'altra parte.

Finalmente conviene che l'opera non sia

contraria ai buoni costumi. Per esempio, se avessi patteggiato con un pittore per fare un quadro satirico, che offendesse l'onor di taluno, nullo sarebbe il contratto, nè produrrebbe da veruna parte alcun obbligo; e se il pittore dopo averlo finito me ne ricercasse il prezzo, il giudice dovrebbe escludere la domanda delle parti, ed ordinare che il quadro fosse bruciato. (Cod. civ. art. 1133.)

§. II.

Del prezzo.

397. E' della sostanza del contratto di locazione che siavi un certo prezzo, cui quegli che commette il lavoro si obblighi di pagare all'altro, che impegnasi di eseguirlo; altrimenti non sarebbe più un contratto di locazione, ma un puro mandato, come il vedemmo più sopra; contuttociò non è necessario che le parti siensi nel contratto espressamente spiegate: basta che ne sieno tacitamente su ciò convenute. Per esempio, quand'io rimetto ad un sarte una stoffa per farmi un vestito, e ch'ei la riceve e s'impegna di farmelo, il contratto

è perfetto, tuttochè non ci fossimo spiegati sul prezzo ch'io debbo pagargli per la fattura: noi siamo in tal caso stimati esserci tacitamente convenuti del prezzo che si usa pagare nel luogo per la fattura degli abiti.

Se il lavoro non ha nel paese un prezzo stabilito e corrente, come è la fattura d'un abito, *puta*, se io mi fossi convenuto con un appaltatore perchè mi fabbricasse una casa a norma di un certo piano, si ritiene essere noi tacitamente convenuti del prezzo, a cui l'opera verrà stimata, fatta che sia.

398. Questo prezzo ch'è dell' essenza del contratto, debbe non solo essere enunciato *dicis causa*, ma dev' essere tale che il locatore siasi veramente obbligato di pagare a colui, al quale commise il lavoro; questo è ciò che risulta dalla definizione che noi abbiamo data di tale contratto. Per lo che se il contratto enunciasse un prezzo, e che fosse espresso nel contratto medesimo, che il conduttore ne ha voluto far remissione al locatore, allora non sarebbe più un contratto di locazione, ma un puro mandato.

399. Fa d'uopo in oltre che questo prezzo sia di qualche considerazione, avuto riguardo al valore dell' opera, e che possa essere considerato, siccome il prezzo a cui le parti contraenti hanno stimato l'opera in fra di loro; altrimenti non è un contratto di locazione, ma un vero mandato. Per esempio, io vi ho dato a fare un lavoro del valore di due o trecento lire, e voi vi siete incaricato di farlo pel prezzo di un solo scudo, col patto ch' io lo ponessi a conto vostro nella borsa de' poveri della nostra parrocchia; egli è evidente che un tal contratto non può essere quello di locazione, ma piuttosto un mandato.

Non è pur necessario, che il prezzo convenuto tra le parti sia precisamente il giusto e rigoroso prezzo dell'opera; benchè lo ecceda o ne manchi, il contratto però è sempre valido. Avvi soltanto iniquità nel prezzo, che obbliga nel foro della coscienza o il locatore a supplire a ciò che manca al giusto prezzo, o il conduttore a restituire ciò che v' ha di eccessivo.

400. Il prezzo del contratto di locazione d' opere deve consistere in una determinata

somma di danaro. Se io commetto a Tizio di farmi un lavoro, a cui veramente egli si obblighi, e che io gli prometto di dargli una tal cosa in compenso, invece di danaro, ovvero m' impegno di fare dal lato mio qualche cosa per lui, simili contratti non son locazioni, ma puramente contratti innominati; *facio ut des; facio ut facias.*

401. Non è necessario che la somma di danaro, in cui dee consistere il prezzo, sia determinata all' epoca del contratto; basta che lo divenga, mediante la stima che ne sarà fatta anche dopo.

Allorchè in virtù del contratto ci siamo convenuti d' una certa persona che dovesse stimare il lavoro ch' io vi ho commesso, e che questa persona è morta prima di farne la stima, o che non ha voluto farla; quando il lavoro non è cominciato, si può dire che il contratto è nullo, perchè s' era fatto dipendere dalla stima di detta persona, e perchè d' altronde una delle parti non può essere astretta a convenire suo malgrado di altri stimatori, potendo non aver confidenza in altri, fuorchè nella persona che aveva scelta a tal fine. A sostegno di tal decisione

sione si può trarre argomento dalla legge fin. Cod. *de contr. empt.* come pure da ciò che abbiam detto di relativo nel nostro Trattato del Contratto di Vendita, n. 24. Ma s'io vi avessi lasciato cominciare il lavoro, si dovrebbe dire essere noi desistiti da tal condizione, e che il contratto deve aver luogo per quel prezzo che verrà fissato da' periti, del quale siamo obbligati di convenire, mancando la persona da noi già prescelta a farne la stima.

§. III.

Del consenso delle parti contraenti.

402. Nel contratto di locazione d'opere, come in tutti gli altri contratti, il consenso delle parti contraenti dee intervenire su quelle cose che sono della sostanza del contratto; dee quindi intervenire sull'opera o sia sul lavoro che forma la materia del contratto, sulla qualità di questo lavoro, sul prezzo, e finalmente sul genere del contratto che le parti intendono di fare tra loro. (Cod. civ. art. 1108) Per la qual cosa, se non avendo io ben compreso qual

fosse il genere e la qualità del lavoro da voi datomi a fare, io avessi inteso tutt'altro che quello assegnatomi; ovvero se intesi obbligarmi per un prezzo maggiore di quello che voi voleste darmi; oppure se voi credeste meco stipulare un contratto di mandato, per cui m'incaricassi gratuitamente dell'opera, o sia del lavoro da voi datomi a fare; ed io all'opposto intendessi stipulare con voi un contratto di locazione, ed esser pagato del prezzo di tal lavoro, in tutti questi casi non avvi contratto, perchè manca il consenso (Cod. civ. art. 1109.)

Del resto, il consenso può intervenire in questo contratto del pari che in quello della locazion delle cose, tanto fra assenti che fra presenti, per lettere o per mediatori (Cod. civ. art. 1710.)

CAPITOLO II.

Delle diverse obbligazioni tanto del locatore che del conduttore.

SEZIONE PRIMA.

Delle obbligazioni del locatore.

404. Queste obbligazioni, come negli altri contratti, nascono dalla natura del contratto, o dalla buona fede, o dalle clausole particolari del contratto.

Articolo I.

Delle obbligazioni del locatore che nascono dalla natura del contratto di locazione.

Le obbligazioni che nascono dalla natura del contratto di locazione sono queste: 1.° di pagare il prezzo convenuto; 2.° di pagare quello degli accrescimenti (Cod. civ. art. 1793); 3.° di fare quanto dipende da lui onde mettere a portata il conduttore di eseguire il contratto.

§. I.

Dell' obbligazione di pagare il prezzo convenuto.

405. La obbligazione principale del locatore che nasce dal contratto di locazione consiste in pagare al conduttore la somma convenuta pel prezzo dell'opera. (Cod. civ. art. 1710)

Da siffatta obbligazione scaturisce l'azion personale *ex conducto*, che ha il conduttore contro il locatore per esser pagato del prezzo dell' opera.

Codesta azione al pari di tutte le altre che scaturiscono dai contratti, è un' azione personale, ed è divisibile (Cod. civ. art. 1220.)

La medesima passa agli eredi del conduttore e contro quelli del locatore per quella parte di cui sono eredi (Cod. civ. art. 1220.).

406. Il conduttore ordinariamente non è ammesso ad intentar quest'azione, se però non si convenga altrimenti per patto tacito o espresso, se non che dopo ch'egli avrà compito il lavoro, che l'avrà fatto ricevere, od avrà posto il locatore in mora di riceverlo; imperocchè ne' contratti sinallagmatici, se v'è convenzione contraria, l' uno de' con-

traenti che non ha ancor soddisfatto, o che non è pronto a soddisfare l' obbligazione da lui contratta, non è ammesso a pretendere che l'altro adempia la sua. Per esempio, non ammettesi un venditore, a pretendere dal compratore il pagamento del prezzo, qualora dal lato suo non gli ha ancor rilasciata, o non è pronto a rilasciargli al tempo stesso la cosa venduta. Per la stessa ragione il conduttore non deve essere ammesso a pretendere che il locatore adempia verso lui l' obbligo di pagare il prezzo, se prima non ha egli stesso adempito a quello ch' egli contrasse di eseguire il lavoro.

§. II.

Del prezzo degli accrescimenti.

407. Oltre al prezzo convenuto nel contratto il locatore dee pagare eziandio quello degli accrescimenti d' opere o di travagli, che fu d'uopo di compiere, i quali non essendo stati previsti al tempo del contratto, non ne posson far parte. (Cod. civ. art. 1793.) Per esempio, se in qualche sito

dell'area ove debbono stabilirsi le fondamenta d'un edifizio, che l'appaltatore si è impegnato di costruire, ed ove credevasi di trovare un terreno solido, si fosser trovate delle antiche buche che avessero dato luogo ad un aumento di spesa per l'imprevisto lavoro, il locatore dee pagare il prezzo di questo aumento.

Allorchè il locatore sostiene che gli accrescimenti fatti non erano necessarj, e che perciò non dovevano farsi; ovvero quando le parti non si accordan nel prezzo, il giudice rimette l'affare a de' periti perchè dichiarino se veramente erano necessarj, e ne fissino il prezzo.

Se gli accrescimenti tuttochè necessarj per compimento dell'opera fossero di tanto rilievo da poter indurre il locatore ad abbandonar il lavoro, se lo avesse saputo, l'operajo è obbligato avanti di far tali accrescimenti d'interpellare il locatore, il quale può ricusarne il pagamento, se fossero senza di lui saputa intrapresi. (Cod. civ. art. 1793.)

408. Se gli accrescimenti non fossero veramente necessarj, ma che il conduttor so-

stenesse essere stati fatti d'ordine, o per lo men di consenso del locatore intervenuto dopo il contratto, potrebb'esserne ammessa la prova testimoniale, purchè la somma richiesta per tali accrescimenti non eccedesse quella di cento lire; nè puossi affin d'impedirla opporre, che quand'avvi un contratto in iscritto, l'ordinanza proibisce la prova testimoniale contra, ed oltre ciò che si è convenuto. Conciossiachè l'ordinanza in forza di tale disposizione divieta bensì la prova per testimonj delle convenzioni che si pretendessero formar parte del contratto, quando non sono espresse nell'atto che si è fatto; ma non proibisce però la pruova di nuovi patti che si pretendono essere intervenuti posteriormente al contratto, e contenere degli aumenti del medesimo (1).

---

(1) Sembra che l'articolo 1793 rigorosamente percuota gli appaltatori, che consigliano sempre di fare degli accrescimenti e che loro ricusi la prova testimoniale anche per un aumento inferiore ai 150 franchi, qualora però l'appalto od il piano de' primi lavori sia stato fissato per iscritto, secondo la massima *contra scriptum, non scriptum non fertur.* L'opinione di M. Pothier, è in opposizione col Codice civile.

409. Allorchè una donna maritata a Pondichery ha fatto un contratto con un padrone di bastimento per condurla in Francia, ov' esso è diretto, e che si è sgravata nel bastimento, il padrone può egli pretendere un aumento di prezzo per la condotta del bambino, specialmente quando egli ignorava che fosse incinta? Ulpiano nella leg. 19 §. 7 ff. *locat.* decide per la negativa. La ragione si è che il fanciullo occupa assai picciolo spazio nel bastimento, nè consuma in minima parte que' viveri che destinati sono pei passaggieri: *Probandum pro infante nihil deberi, cum nec vectura ejus magna sit, neque his omnibus utatur quae ad navigantium usum parantur.*

Ben anco minore sarebbe la difficoltà se il padrone avesse avuto cognizione della gravidanza di questa donna al tempo del contratto.

§. III.

Dell' obbligo del locatore di fare quanto dipende da lui onde mettere il conduttore a portata di eseguire il contratto.

410. L' altra obbligazione del locatore che ha commessa l'esecuzione di un tal lavoro, è di fare quanto da lui dipende onde mettere a portata il conduttore di fare il lavoro. (Cod. civ. art. 1135.)

Per esempio, 1.° se voi aveste fatto un contratto con un falegname perchè vi facesse uno sporto al di sopra della soglia della bottega verso strada, non potendo ciò farsi senza il permesso del governo, voi siete obbligato di ottenere a vostre spese sì fatto permesso, se volete ch' egli eseguisca questo lavoro.

2.° Se voi aveste fatto un contratto con un appaltatore perchè costruisse una casa in un luogo determinato, voi siete tenuto a concedergli libero passaggio, come pure a'suoi operaj affine di poter andare e venire ove l'uopo il richiegga, e condurvi i

materiali necessarj alla costruzion della casa. (Cod. civ. art. 1142.)

3.° Voi siete tenuto a far ivi trasportare a tempo i materiali, che v' impegnaste in virtù del contratto di somministrare, e far condurre a vostre spese.

Mancando il locatore di soddisfare a quest' obbligo, il conduttore, che ne avesse sofferto per ciò qualche danno, può *actione ex conducto* far condannare il locatore a risarcirlo de' suoi danni e interessi, ed eziandio far decretare la soluzion del contratto, qualora il locatore manchi di adempiere a' suoi impegni nel tempo che gli verrà prescritto dal giudice. (Cod. civ. art. 1142.)

Articolo II.

Delle obbligazioni del locatore che nascono dalla buona fede, o dalle clausole particolari del contratto.

§. I.

Di quelle che nascono dalle buona fede.

411. La buona fede obbliga il locatore di nulla ascondere o dissimulare al conduttore intorno a ciò che concerne l'estensione dell'opera o sia del lavoro, che gli ha dato a fare affine di ritrarne maggior profitto: e se lo fa, il locatore è obbligato, almeno nel foro della coscienza, a pagargli quel di più che avrebbe potuto esigere, se tutta ne avesse conosciuta l'estension del travaglio. Puote eziandio esservi obbligato nel foro esterno allorchè il conduttore è in istato di giustificare la frode del locatore (Cod. civ. art. 1134).

412. La buona fede obbliga altresì il locatore, ma solamente nel foro interno, a non approfittare dello sbaglio del conduttore, il quale non avendo ben calcolato a

che l'opera che intraprendeva impegnasselo, si è accontentato d'un prezzo troppo tenue ed incongruo.

Vi è iniquità nel prezzo non solo quando il prezzo dalla convenzione portato è tale che l'operajo non possa adattarvisi senza rimetter del suo, ma allora pure, che lo stesso non può ritrarre dal prezzo nella convenzione portato un convenevol profitto che giustamente equivalga al suo travaglio.

413. Il locatore edotto dell'iniquità del prezzo finchè la cosa è tuttavia nella sua integrità, vale a dire, prima che il lavoro sia incominciato, è tenuto nel foro della coscienza, o di supplire a ciò che manca del giusto prezzo, od almeno di dar contezza al conduttore della lesione ch' ei soffre in virtù del contratto, e di proporgli la soluzione.

Se l'intraprenditore od operajo avesse fatta qualche spesa per l'esecuzion del contratto, mentre il locatore instrutto dell'iniquità del prezzo era in mora di avvertirnelo, non basterebbe in tal caso al locatore per compiere rigorosamente al suo impegno, di offrire all'operajo la risoluzion del contratto, ma deve indennizzarlo delle sue spese.

414. Allorchè il locatore non ha cognizione dell'iniquità del prezzo se non che dopo terminato, od almeno ben inoltrato il lavoro, deesi in tal caso distinguere: se l'opera fosse un lavoro necessario ed indispensabile a farsi, il locatore sarebbe obbligato a supplire a quanto manca del giusto prezzo dell'opera.

E' lo stesso, ancorchè l'opera non fosse necessaria, se il locatore fosse di volontà sì disposto a farla eseguire, che non risparmiarebbe la somma a cui sale il giusto prezzo, qualora non potesse farla eseguire a minor prezzo.

Ma se il locatore non avesse fatto eseguire il lavoro; se avesse creduto che costar dovesse più che il prezzo dalla convenzione portato, della cui iniquità non ebbe contezza se non che dopo terminato o ben inoltrato il lavoro, non sarebbe in tal caso neppure nel foro della coscienza, obbligato di supplire a ciò che manca del giusto prezzo; imperciocchè ei non dee portar il peso dell'errore in cui cadde l'intraprenditore operajo per incontrare una spesa maggiore di quella che fare ei voleva. Un tale

errore che procede dalla colpa dell' operajo deve piuttosto nuocere ad esso che lo commise di quello che al locatore. Tutto ciò a cui il locatore potrebbe essere obbligato in tal caso, nel foro della coscienza, si ridurrebbe a permettere all' operajo di trattenersi il suo lavoro, se fosse di natura tale da potere trasportarsi senza cagionare alcun danno o scemar di valore.

§. II.

Degli obblighi del locatore che nascono dalle clausole particolari del contratto.

415. Alloraquando il locatore si obbliga a qualche cosa verso del conduttore mediante una clausola particolare del contratto, egli deve eseguire quanto è portato dalla clausola stessa.

Il conduttore ha per ciò contro lui affin di obbligarvelo, l'azione *ex conducto;* imperocchè le clausole si ritengono far parte del contratto di locazione tra le parti concluso, sia che vengano apposte al contratto medesimo, sia che non siansi posteriormente aggiunte, e come dicesi *ex intervallo.* Noi riguardo a ciò non seguiamo le distinzioni

del diritto romano, riportate *in pandect. Justin., tit. de pact., n.* 34 *et seq.* (Cod. civ. art. 1135).

Può il conduttore in forza di questa azione pretendere la rifusione de' danni e interessi derivanti dall'inosservanza degli obblighi del locatore; e qualche volta eziandio, secondo le circostanze, concludere ed agire per la risoluzion del contratto. (Cod. civ. art. 1142.)

416. Infiniti esempi si possono immaginare di clausole particolari che intervengono nel contratto di locazione d' opere.

Per esempio, taluno patteggia con de'muratori limosini perchè questi gli costruiscano sul di lui fondo una casa. Codesti muratori non avendo alcun credito nel paese, ove non son conosciuti, e sprovveduti di danaro, il locatore acconsente di risponder per essi al fornajo del luogo per quel pane che loro somministrerà. Se il locatore dopo esserne convenuto, ricusasse di garantire per essi, non v'ha dubbio che questi muratori, a' quali il fornajo non volesse fare credenza per difetto di cauzione, avrebbero contro del locatore l'azione *ex conducto* in punto

ch' ei venga condannato ad eseguire la convenzione; e che mancando di eseguirla, il contratto sia dichiarato disciolto, ed il locatore condannato ai danni e interessi risultanti dalla sua inosservanza.

Se il fornajo volesse far loro credenza senza la cauzione del locatore, i muratori non avendo in tal caso verun interesse non avrebbero quindi azione veruna contro del locatore.

Una clausola che talvolta si appone ai contratti d'opere giornaliere si è quella che il locatore, terminato il lavoro, darà al conduttore, oltre il prezzo delle giornate, una certa somma di gratificazione, *s' è contento dell' opera*. Queste espressioni, *s' io son contento dell' opera*, non debbono intendersi in questo senso che il locatore possa essere ammesso indistintamente a dire ch' egli non è contento dell' opera per dispensarsi di pagare la promessa gratificazione; ciò che renderebbe questa clausola nulla ed illusoria. Fa d'uopo ch' ei giustifichi mediante la visita che verrà fatta dell' opera, che questa ha qualche considerabil difetto, che offre un motivo d' esserne malcontento. Siffatta con-

condizione in un contratto, *s' io sono contento* è analoga a quest'altra, *si probaverit haeres*, colla quale un testatore avrebbe incaricato il suo erede di un legato; ora la legge 75, ff. *de leg.* 1. decide che per questi termini; *legatum quasi viro bono ei commissum est, non in meram haeredis voluntatem collatum* (Cod. civ. art. 1156).

SEZIONE II.

Delle obbligazioni del conduttore.

418. Le obbligazioni del conduttore al pari di quelle del locatore nascono o dalla natura del contratto, o dalla buona fede, o dalle clausole particolari del contratto.

ARTICOLO I.

Delle obbligazioni del conduttore che nascono dalla natura del contratto.

419. Le obbligazioni del conduttore che nascono dalla natura del contratto di locazione d'opera sono 1.° quelle di eseguire il lavoro, che si è incaricato di fare, 2.° di farlo a tempo; 3.° di farlo bene; 4.° di bene impiegare le cose somministrategli dal locatore per la confezione dell' opera, e di usare tutta la cura conveniente per conservarle (Cod. civ. art. 1710, e 1135.)

§. I.

Dell' obbligo di eseguire il lavoro.

420. L' obbligo principale del conduttore è quello di eseguire il lavoro, che si è impegnato di fare.

Ordinariamente però non è obbligato a farlo egli stesso in persona: può farlo eseguire da un altro in sua vece, al quale subappalterà, a così dire, l' esecuzione di questo lavoro. S' ei trova di subappaltarlo ad un prezzo minore, il profitto sarà tutto suo, ed il locatore non sarà meno tenuto a pagargli l' intiero prezzo convenuto nel primo contratto; *viceversa* se l'ha sublocato per un prezzo maggiore, la perdita ricaderà unicamente in suo danno, non essendo il locatore obbligato di pagargli che il solo prezzo tra lor convenuto nel primo contratto.

421. La massima che il conduttore può far eseguire da un' altro l'intrapreso lavoro, ammette eccezione riguardo alle opere di genio, nelle quali si considera specialmente il talento personale di quegli a cui si danno a fare; come allorchè io contratto

con un pittore per dipingermi il cielo della mia stanza; non gli è certamente permesso di farlo dipinger da un altro senza il mio consentimento.

422. Da una siffatta obbligazione che ha il conduttore di eseguire il lavoro cui si è impegnato, nasce l'azione *ex conducto*, che ha il locatore contro di lui per farlo condannare a compirlo entro di un certo tempo che gli verrà fissato dal giudice; altrimenti a rifare danni e interessi che ne ridondano al locatore per l'inesecuzione dell'obbligo. Assai di frequente si fa ordinare dal giudice, che mancando il conduttore di far cominciare e finire entro di un certo tempo il lavoro, il locatore sarà autorizzato a contrattare con un altro per farlo eseguire o in tutto, o nella parte che resta tuttavia ineseguita, chiamando però il conduttore al contratto, e si condanna il primo conduttore a pagare in punto di danni e interessi quanto ne costerà di più al locatore pel secondo contratto in confronto del prezzo convenuto nel primo.

423. Questa azione del locatore contro del conduttore di obbligarlo ad eseguire l'intrapreso lavoro, è indivisibile, essendo la

costruzione di un' opera o l' esecuzion di un lavoro qualche cosa d'indivisibile secondo i principj stabiliti nel nostro Trattato delle obbligazioni.

Per lo che, se il conduttore il quale ha contratto un tal obbligo lascia più eredi, ognuno di questi può esser costretto in via giudiziale ad eseguir tutta l'opera. Può per altro domandare dilazione affin di mettere in causa i di lui coeredi, i quali essendovi tutti posti e mancando di adempiere ai loro doveri, ognuno d'essi verrà condannato per la rispettiva sua parte ai danni e interessi risultanti dall'inosservanza dell' obbligo primitivo; locchè conformasi pienamente ai principj da noi stabiliti nel nostro Trattato delle Obbligazioni, *n.* 324 e 333. (Cod. civ. art. 1217.)

§. II.

Dell'obbligo di fare a tempo il lavoro.

424. Non basta al conduttore di eseguire l' intrapreso lavoro per adempiere intieramente la sua obbligazione; egli dee farlo e compierlo entro quel tempo che nel contratto è prefisso: non terminandolo entro di

questo tempo, soggiace ai danni e interessi, che per tale ritardo il locatore ha sofferti.

Fingasi ch'io mi sia convenuto con un appaltatore di costruirmi una casa, e di darmela bella e finita, cioè in istato di essere abitata, pel prossimo s. Michele 1807; se questo appaltatore non l'avrà terminata entro di questo tempo, quantunque la terminasse dappoi, sarà tenuto ad indennizzarmi della pigione, che avrei potuto ricavare da questa casa, se me l'avesse nel convenuto tempo compitamente costrutta; e se colla fiducia ch'essa sarebbe al prefisso termine di s. Michele abitabile, io l'avessi preventivamente affittata, e che non potendo eseguire il mio impegno venissi condannato a rifar danni e interessi all'inquilino, l'intraprenditore pel cui ritardo io soffro questa molestia, è obbligato ad indennizzarmi.

Sebbene il tempo nel quale dee farsi il lavoro non sia espresso nel contratto, vi è talor sotto inteso in forza delle circostanze. Per esempio, se all'avvicinarsi del tempo della fiera avesse un mercadante contrattato con un artefice per accomodargli una bot-

tega o magazzino che tiene nella piazza del mercato; quantunque non sia espresso il tempo entro il quale un tal lavoro debba farsi, pure egli è evidente che le parti hanno inteso che sarebbe fatto prima della fiera, affinchè detta bottega o magazzino fosse in istato di servire agli usi contemplati al cominciar della fiera. Il perchè mancando l'artefice di eseguire l'intrapreso lavoro entro quel tempo, dee soggiacere ai danni e interessi che il locatore ha sofferti. (Cod. civ., art. 1155, e 1156.)

§. III.

Dell' obbligazione di ben fare il lavoro.

425. Vi è luogo all' azione *ex locato* contro del conduttore, non solo quando esso non ha eseguito l'intrapreso lavoro, ma altresì quando questo è difettoso e cattivo, sia che il vizio derivi dai materiali posti in opera dall' artefice, sia che proceda dal fatto ed imperizia dell' artefice stesso, o degli operaj da esso impiegati; imperocchè chiunque assume di fare un lavoro, si obbliga almeno implicitamente di farlo bene, e secondo le regole dell' arte, *spondet peritiam artis*, ed è per

parte sua una colpa incaricarsi di cosa che eccede le di lui forze, ed impiegare de' cattivi operaj. Questo è il caso di quella regola di diritto, *imperitia culpae adnumeratur.* L. 132, ff. *de reg. jur.* (Cod. civ., art. 1792, 1797).

426. Allorchè il conduttore non conviene de' difetti dell'opera sua, de' quali il locatore si lagna, e sostiene al contrario che l'opera è fatta a dovere, il giudice ne ordina la visita o sia l'inspezione; e se difettoso si rinviene il lavoro, egli condanna l'intraprenditore a ripararne i difetti; e se manca di ciò fare entro di un certo tempo che gli prescrive, autorizza il locatore a far eseguire il lavoro da chi gli sembra più conveniente a spese dell'intraprenditore medesimo.

L'imprenditore è inoltre obbligato a risarcire i danni che il vizio della sua opera ha cagionati al locatore. Per esempio, se ho patteggiato con un muratore per costruirmi o ripararmi una casa, e che pel vizio della costruzione o de' materiali da esso impiegati, la casa venisse a crollare, egli sarebbe tenuto a risarcire la perdita ch'io

avessi sofferta de' mobili che si sono infranti per la caduta della casa, e che non si sono potuti salvare (Codice civile, art. 1792).

Conviene nulladimeno intorno a ciò seguire le modificazioni da noi riferite nel nostro Trattato delle Obbligazioni n. 165.

§. IV.

Dell' obbligo del conduttore rapporto alle cose che il locatore gli ha fornite pel lavoro datogli a fare.

427. L'obbligo principale che contrae il conduttore per rapporto alle cose che il locator gli fornisce per l'opera datagli a fare, è di ben impiegarle (Cod. civile, art. 1135).

Se non le impiega bene, o che per la sua imperizia le guasti e metta fuori di stato di poter servire al lavoro, egli deve o somministrarne altre a sue spese di simile qualità, o pagarne il valore al locatore, col patto che il locatore lasci a tal conduttore quelle che si sono guastate per farne quel che gli piace.

Per esempio se ho contrattato con un muratore per fabbricarmi una casa co' materiali da me somministrati, e ch' egli avesse mal tagliate le travi, che servono alla costruzion della scala, in modo che più non possono all'uopo servire, egli è obbligato a tenersele per di lui conto, e di fornirmene altre di simile qualità, od almeno di pagarmene il prezzo.

Similmente se dessi una stoffa ad un sarte per farmene un abito, e che me lo facesse sì male che non ne potessi far uso, egli è obbligato a tenersi l'abito per conto suo, e di pagarmi il prezzo della stoffa (Cod. civ. art. 1789).

428. Il conduttore allo stesso modo che nel paragrafo precedente, è a tal riguardo obbligato non solo per la sua propria colpa, ma risponde pur anco di quella de' suoi subconduttori, ai quali avesse subappaltato il lavoro, tanto per il tutto che per la parte, non che delle mancanze degli operaj ch' egli stesso o i suoi subconduttori avessero impiegati al travaglio.

Qualora non accada per colpa ed imperizia del conduttore, nè per quella delle

persone, di cui deve rispondere che le cose somministrategli nel porle in opera rimangano guastate od infrante, ma che ciò solo avvenga pel vizio di questa cosa imprevisto, il conduttore non soggiacerà a questa perdita, a meno che in forza d'una clausola particolare del contratto ei non si fosse espressamente assoggettato al rischio di un tal caso fortuito; ciò che è deciso nella legge 13, §. 5, ff. *locat. Si gemma includenda aut insculpenda data sit, eaque fracta sit; si quidem vitio materiae factum sit, non erit ex locato actio; si imperitia facientis, erit*: ed aggiugnesi, *nisi periculum in se artifex receperit; tunc enim, et si vitio materiae id evenit, tenebitur* (Cod. civ. art. 1790).

429. Il conduttore contrae pure un'altra obbligazione riguardo alle cose che il locatore gli somministra per l'opera che gli dà a fare, ed è di usare per la loro conservazione la cura che userebbe un vigilante padre di famiglia, dopo che gli sono state consegnate.

Per esempio, s'io dessi ad un sarte de' galloni per un abito da me datogli a fare, e che gli venissero derubati; egli ne saria

responsale; avvegnachè ciò avverrebbe per di lui colpa, non avendo usata la diligenza conveniente onde porli in luogo sicuro, e sotto chiave.

Il locatore ha in tal caso contro del conduttore l'azione che dicesi *ex locatò* per farlo condannare a rendergli il prezzo della sua cosa in mancanza di poterla effettivamente restituire, se però meglio non istimi di fornirgliene un'altra di simile qualità.

Un tal prezzo si fissa dietro ciò che la medesima apparisce esser costata al locatore dalla ricevuta che il mercante da cui comperolla, gliè n'ha rilasciata, a meno che il prezzo di tali cose non si fosse posteriormente aumentato; imperciocchè il conduttore dee rendere il valore presente.

430. Il locatore che viene rimborsato dal conduttore, dee surrogare il conduttore medesimo in tutti i suoi diritti ed azioni per la ripetizion della cosa tanto contro il ladro, che contro tutti coloro che la possedessero. Anzi può il conduttore secondo i nostri usi, esercirli comunque non sia stato espressamente surrogato; imperciocchè tale ei si reputa tacitamente in forza della qui-

tanza del pagamento, che il locatore gli ha rilasciata (Cod. civ. art. 1251).

431. Se dopo essere stato il conduttore condannato a pagare il prezzo della cosa che gli è stata rubata, questa si ritrovasse, io son di parere ch' egli debba essere ammesso a presentarla, non per altro essendo stato condannato a pagarne il valore, che per l'impossibilità di presentare la cosa.

Ciò nulla ostante io giudico essere a ciò necessario che le cose ritrovinsi nella loro integrità; imperocchè se nel caso dianzi proposto, il locatore verso cui il sarte fu condannato a pagare il prezzo de' galoni rubati, ne avesse comperati degli altri, il sarte non potrebbe più essere assoluto dalla condanna di pagarne il valore, presentando i già rinvenuti galoni. Le cose in tal caso non sono più intiere, ed il locatore non ha più bisogno di quelli che gli vengono offerti, ed è però autorizzato a rifiutarli, lasciandoli al sarte per conto suo.

Con più di ragione se dopo avere il conduttore pagato al locatore il prezzo della cosa involata, il conduttor la ricupera, ei non dev' essere ammesso coll' offrire di pre-

sentarla, a ripetere il prezzo da lui pagato, allorchè le cose non sono più intiere, e che il locatore ha sborsato un tal prezzo.

Articolo II.

Delle obbligazioni del conduttore che nascono dalla buona fede, e delle clausole apposte al contratto.

432. La buona fede che dee regnare nel contratto di locazione non meno che in tutti gli altri, obbliga il conduttore a non far uso di alcuna frode o menzogna, nè ad impiegare verun artifizio onde fare apparire il lavoro che se gli dà a fare più considerabile di quello ch'è realmente, affin di ritrarne un prezzo maggiore.

Ma ciò non basta; la buona fede l'obbliga altresì a non domandare un prezzo che oltrepassi i confini del giusto, ed è obbligato nel foro della coscienza a restituire al locatore ignaro del giusto prezzo, quanto glie ne ha estorto di più. Ciò è fondato sulla natura dei contratti commutativi, ne' quali cadauna delle parti deve ricevere il giusto equivalente di ciò ch' ella dà.

433. Finalmente il conduttore il quale ha intrapreso di costruire un edifizio ha, per una clausola particolare del contratto, guarantito il locatore che non vi sarebbero per un decennio riparazioni da farsi, e si è obbligato a far tutte quelle di cui sopravvenisse l'urgenza colla corrisponsione d'uno scudo per anno, il conduttore è obbligato di adempire quest' obbligo; che se nel decorso di dieci anni accada di dover fare qualche riparazione, può il locatore, *actione ex locat.*, obbligarlo a farla pel convenuto prezzo d'uno scudo soltanto.

Del resto, sì fatta convenzion non estendesi a quelle a cui un terremoto od un turbine violento avesse data occasione, imperciocchè si ritiene che tali avvenimenti non sieno stati previsti.

CAPITOLO III.

A rischio di chi rimanga l'opera o sia il lavoro prima di essere ricevuto od anco terminato.

L'opera che forma l'oggetto del contratto di locazione, anche prima di essere ricevuta oppur terminata, rimane ai rischj del locatore, in questo senso però, che s'ella perisce per una forza irresistibile, la perdita ne dee ricadere intieramente sul locatore, e non sul conduttore, il quale dev' essere rimborsato non del prezzo totale, se l'opera sia perita anzi d' essere terminata, ma del prezzo di ciò che n'era stato fatto (Cod. civ. art. 1790).

Questo è quanto decide la legge 59, ff. *locat.*, ove è detto: *Marcius domum faciendam a Flacco conduxerat; deinde operis parte effecta, terrae motu concussum erat aedificium, Massurius Sabinus si vi naturali, veluti terrae motu, hoc acciderit, Flacci esse periculum.*

La ragione si è, che il contratto di locazione d'opere essendo commutativo, cioè

della classe de' contratti, *do ut facias*, leg. 5, §. 2, ff. *praescript. verb.* nel quale il conduttore dà al locatore il suo travaglio per quella somma di danaro che si è convenuta come prezzo dell'opera, egli è giusto che sebbene una forza irresistibile l'abbia impedito di ultimare il suo lavoro, nulladimeno riceva quella parte di prezzo che corrisponde a quanto egli ne ha fatto.

Aggiungasi che a misura che il conduttore travaglia intorno ad una cosa principale su cui il locatore determinogli un' opera da farsi, quanto risulta dal travaglio dell'artefice, compresi ben anco i materiali ch' egli fornisse, accede alla cosa principale sulla quale ei travaglia, e ne diventa un accessorio.

Per esempio, quando patteggio con un architetto affine ch' egli mi costruisca sopra del mio terreno un edifizio di cui mi fornirà i materiali; a misura che l' edifizio si innalza, questo diviene un accessorio del mio terreno su cui è costruito, secondo la regola di diritto, *AEdificium solo cedit.* Quanto risulta dal travaglio dell' architetto, i materiali da lui forniti ed il principio di

forma

forma che loro si è data, è di mia acquisizione *jure accessionis*. Egli è perciò che Ulpiano nella legge 39 ff. *de rei vend.* dice: *Redemptores qui suis caementis aedificant, statim caementum faciunt eorum in quorum solo aedificant.* Questo incominciamento di fabbrica a proporzion che s'innalza, dee dunque essere a rischio del locatore sul cui terreno è costruito; e se viene a perire per qualche forza irresistibile, come per un terremoto, la perdita ricade sopra di lui secondo la regola, *res perit domino* (Cod. civ. art. 1790 e 1792) (1).

(1) Gli articoli 1790, e 1792 del Codice civile, tuttochè opposti tra loro, sembrano tuttavia analoghi al caso proposto. Spetta al retto giudizio a farne una giusta applicazione. Così quanto all' esempio del terremoto, invocarsi deve soltanto l'articolo 1790, *res perit domino*, giacchè l' intraprenditore non può essere responsale d' un caso fortuito, il di cui danno non può colpire che il proprietario. Quanto all' edifizio che crolla pel vizio del suolo, conviene ben intendersi sui termini *vizio del suolo.* Tizio ha fatto un contratto col di lui architetto per innalzare un edifizio sopra di un fondo paludoso, e poco solido. Nel corso di dieci anni l'edifizio pecca ne' fondamenti a motivo che il terreno si è aperto sot-

Sarebbe altrimenti se avessi io convenuto con un architetto perchè mi fabbricasse una casa sul di lui proprio terreno a norma di un certo piano; della qual casa ei mi porrebbe in possesso per un determinato prezzo allorchè sarebbe costrutta. L' architetto in questo caso, fabbricando la casa sul di lui proprio terreno, siffatta convenzione non si direbbe un contratto di locazione, ma piuttosto di vendita che tale architetto farebbemi della casa, fabbricata che fosse. Fin

---

to il peso dell' edifizio medesimo. Ecco un *vizio del suolo.* Niuno dubita che in rigorosa giustizia l'architetto non ne sia garante. Toccava ad esso di stabilire i suoi fondamenti in una maniera più solida; a costruire delle palizzate, ec.: avvegnachè la considerazione della mobilità del suolo concorse a determinare il prezzo del contratto. Questo è dunque il caso di applicare l'articolo 1792. Ecco un altro caso che ha prevalso sopra il vizio del suolo; un mulino costrutto sopra di un fiume che frequentemente straripa, viene trasportato entro i dieci anni da un'estraordinaria inondazione: tutti gli altri mulini lungo lo stesso fiume furono del pari rovesciati. Questo è un caso fortuito. L'architetto sarebbe stato garante d' un' inondazione ordinaria; non lo è punto di questa.

quì non vi è cosa venduta; è solamente una vendita di cosa futura, ed è perciò che nulla avvi ancora che possa essere a rischio del compratore, fintantochè non siavi una casa terminata. Finchè non lo è, l'edifizio a misura che innalzasi è a rischio dell'architetto, al quale appartiene come parte del suo terreno, e quindi se viene a perire in forza d'un terremoto, o per qualsiasi altro accidente, perisce a danno dell'architetto.

Il principio che l'opera è a rischio del locatore anche prima di essere ricevuta, ed eziandio terminata, non ha luogo che quando per un accidente ed una forza irresistibile l'opera, o sia il lavoro incominciato è perito sia in tutto sia in parte. Leg. 36, leg. 59. ff. *locat. cond.* (Cod. civ. art. 1790.)

434. Anche in questo caso la perdita non caderebbe sul locatore, se l'opera ch'è perita, benchè per una forza irresistibile, fosse un'opera difettosa e non ammissibile. Questa è la dottrina di Javolenus nella legge 37, ff. *locat. cond.* *Si priusquam locatori opus probaretur vi aliqua consumptum*

est, detrimentum ad locatorem pertinet, si tale opus fuit ut probari deberet.

Ma in questo caso, spetta al locatore che ricusa di pagare il prezzo a giustificare che l'opera ch'è perita per la violenza d'un turbine, per un terremoto od altro irresistibile accidente, fosse un' opera difettosa e non approvabile.

Provando il locatore che l'opera era del tutto difettosa, e tale che fosse stato d'uopo disfarla intieramente nel caso che l'accidente non fosse avvenuto, l' architetto nulla può pretender del prezzo dell' opera.

S'egli provasse soltanto che l'opera aveva certi difetti che si potevano riparare senza distruggerla, il locatore sarebbe obbligato a pagare il prezzo colla deduzione però di quanto ne fosse costato per la riparazione de' predetti difetti.

435. Allorchè le parti non convengono nè giustificano essere accaduto qualche accidente o forza irresistibile che abbia potuto occasionare la rovina dell' opera, l'opera stessa che viene a perire in tutto od in

parte avanti di essere terminata, ed anche dopo, ma prima d'essere ricevuta, presumesi che sia perita per il suo proprio difetto, ed in conseguenza per colpa dell'operajo, il quale però non verrà ammesso a pretendere il prezzo dell'opera ch'è perita. E' in questo senso precisamente che bisogna intendere ciò che dice Florentino nella legge 36, ff. *locat. Opus quod aversione locatum est, donec adprobetur, conductoris periculum est.*

436. Questa legge fa rimarcare una differenza notabile fra un contratto d'opera fatto *aversione* vale a dire, per cui l' intraprenditore assume l' impegno di fare tutto il lavoro, e renderlo perfetto, ed un contratto fatto, per così dire, a misura, pel quale si conviene soltanto coll' operajo che lavorerà in ragione di tanto per braccio, tesa, o misura. Quando il contratto è fatto *aversione*, l' imprenditore non può obbligare il locatore a ricevere l' opera, che non sia intieramente compita, fino al qual tempo essa è a suo rischio. All'opposto quando il contratto è fatto a misura, l' intraprenditore non è ob-

bligato di attendere che il lavoro sia intieramente compito. A proporzione che inoltrasi, egli può domandare il pagamento di quanto ha lavorato, e che il locatore riceva il lavoro a qualunque punto si trovi, qualora nulla vi si rinvenga di difettoso, e quando ciò che ha fatto sarà misurato e ricevuto, cesserà per questa parte d' essere a di lui rischio. *Opus quod aversione locatum est donec adprobetur, conductoris periculum est: quod vero ita conductum sit, ut in pedes mensurasve præstetur, eatenus conductoris periculo est, quatenus admensum non sit. D. L.*

Terminato il lavoro, ovver misurato che sia, il locator dee riceverlo, vale a dire, approvarlo, qualor non sia difettoso; s' ei lo ritrova tale, e che in conseguenza rifiuti di riceverlo, il giudice dee ordinare la visita de' periti, della quale le parti debbono convenire, come sopra osservammo *cap*, 2, *sez*. 2, *art*. 5, §. 3.

437. Si ritiene che l' opera sia tacitamente approvata quando il locatore ha lasciato passare un tempo alquanto considerabile senza lagnarsene, specialmente quando ne

ha pagato il prezzo senza far veruna protesta. (Cod. civ. art. 1791.)

CAPITOLO IV.

Della soluzione del contratto di locazione d'opere.

438. Il contratto di locazione d'opere può al pari di tutti gli altri disciogliersi pel consenso delle parti; talvolta per volòntà d'una di esse soltanto, tal'altra per la morte d'una di esse, ed anco per una forza irresistibile che ne impedisce l'esecuzione.

§. I.

Della risoluzione del contratto di locazione pel consenso delle parti.

439. Questa risoluzione effettuandosi prima dell'incominciare dell'opera, non dà luogo ad alcuna rifusione di danni e interessi, eccettochè non siavi una convenzione contraria nel caso di risoluzion di contratto.

Il contratto di locazione d'operc può disciogliersi col mutuo consenso delle parti

anche dopo cominciato il lavoro; ma il locatore in tal caso, dee pagare al conduttore o intraprenditore il prezzo di ciò ch'è fatto, qualora non siasi convenuto altrimenti. (Cod. civ. art. 1134.)

§. II.

Se il contratto di locazione d' opere possa disciogliersi per la volontà d' una delle parti.

440. Fa d'uopo esaminare la questione tanto a riguardo del locatore quanto del conduttore.

Quanto al locatore, s'ei non istima meglio far eseguire il da lui commesso lavoro, può disciogliere il contratto avvertendo il conduttore e indennizzandolo. (Cod. civ. art. 1794.)

Per esempio, se io patteggio con un muratore per la costruzione d'un edificio, e dopo avere concluso e stipulato il contratto, io gli dichiaro di non voler più fabbricare, e domando in conseguenza la soluzione del patto, il muratore non può assolutamente opporvisi, nè pretendere ch'io gli paghi l'intiero prezzo, offrendo per di

lui parte di adempiere alla sua obbligazione, e di costruire l'edificio a norma del piano esibito; imperciocchè possono dopo la conclusion del contratto essermi sopraggiunte di buone ragioni per non fabbricare, delle quali non sono tenuto a rendergli conto; per esempio possono essermi sopravvenute delle perdite ne' miei beni le quali mi pongano fuori di stato di sostenere la spesa, che mi era proposta. Ma non debbo essere ammesso a pretendere la risoluzion del contratto che a condizione d'indennizzare il muratore anzidetto, s' ei soffre qualche danno per la mia ritrattazione; *puta*, se avanti di significargli il mio cangiamento di volontà, egli avesse già fatto acquisto di alcuni materiali, cui fosse obbligato a rivendere con iscapito; oppure se avesse a tal fine accordati degli operaj divenutigli per causa mia inutili. Devesi parimenti comprendere ne' danni e interessi dell'intraprenditore il guadagno che avrebbe potuto fare in altri contratti, e che gli ha fatto perdere quello di cui domandasi lo scioglimento.

441. Il locatore può pretendere la risoluzion del contratto quand'anche il lavo-

ro fosse già incominciato; e dal giorno ch' egli significa e intima all'imprenditore di non proseguire il lavoro, l'imprenditor dee sospenderlo. Il locatore è obbligato soltanto in questo caso di pagargli il prezzo di ciò che ha fatto secondo la stima de' periti unitamente ai danni e interessi se l'imprenditor ne ha sofferti per l'inosservanza del patto, come superiormente fu detto (Cod. civ. art. 1794.)

442. Se il locatore avesse intieramente pagato il prezzo convenuto, potrebb' egli pretendere la soluzion del contratto, e ripetere il prezzo già corrisposto colla deduzione de' danni e interessi dall'imprenditore sofferti per l'inesecuzion del contratto, e del prezzo di ciò che fu fatto qualora l'opera fosse di già incominciata? La ragione di dubitare si è, che la somma all'imprenditore pagata era giustamente dovuta allorchè gli fu corrisposta, avvegnachè il locatore si era obbligato in forza della convenzione di pagargliela siccome prezzo dell' opera; ma non può esservi luogo alla ripetizione d'una somma che fu pagata se non quando la non fosse dovuta. Rispon-

desi che questa somma non era all' intraprenditore dovuta che in quanto farebbe e terminerebbe il lavoro, di cui essa è il prezzo, essendo il locatore sempre padrone, come il vedemmo, d'impedire la confezione o la continuazione dell'opera offrendosi di pagare danni e interessi che l'imprenditor ne soffrisse dall'inosservanza de'patti. Quindi non dovendo più farsi il lavoro, la somma pagata come prezzo del lavoro medesimo trovasi non essere stata dovuta, ed avvi luogo alla ripetizione in virtù dell' azione che in diritto si chiama, *condictio sine causa* la quale ha luogo non solo quando una somma è stata promessa o pagata senza causa, ma allora eziandio quando la causa per cui fu promessa o pagata, non si verificò, *sive ab initio sine causa promissum est, sive fuit causa promittendi, quæ finita est vel secuta non est, dicendum est condictioni locum fore*, *L.* 1, §. 2., *ff. de condict. sine causa.*

Riflettasi che non solo dev'esser permesso all'imprenditore di dedurre e ritenersi sulla predetta somma, quella a cui verran valutati i danni e interessi ch'egli ha sof-

ferti per l'inesecuzion del contratto; ma s'egli allega non aver più quel danaro che ha ricevuto perchè di già speso, se gli debbono accordare de' termini o sia dilazioni di pagamento per la restituzione di quanto egli deve in modo che non soggiaccia ad incommodo per sì fatta restituzione.

443. Rispetto al conduttore, quando il contratto è stato conchiuso, esso non può più esimersi dall'eseguirlo; se viene posto in mora per ciò, il locatore è autorizzato a farlo condannare ad eseguire il lavoro che si è assunto di fare, e può far ordinare che mancando d'incominciarlo entro di un certo tempo, che gli sarà prescritto dal giudice, il locatore sarà abilitato a contrattare con un altro operajo per fare il lavoro a carico e rischio di tal conduttore, chiamandolo però sempre al contratto. (Cod. civ. art. 1142.)

§. III.

Se il contratto di locazione d'opere si disciolga per morte del locatore.

444. La morte del locatore non discioglie il contratto di locazione d'opera; il di lui erede succedegli ne' diritti ed azioni che risultano da tale contratto, e può questi non meno che lo avrebbe potuto il defunto suo autore, far condannare il conduttore ad eseguirlo, qualora ritardi di farlo.

Ma se l'erede non istima opportuno che si eseguisca il contratto, può scioglierlo, come lo avrebbe potuto fare il defunto locatore, avvertendo però a tempo il conduttore ed indennizzandolo. Vedi quanto abbiam detto in proposito nel precedente paragrafo (Cod. civ. art. 724 e 1794.)

445. Fintantochè lo stesso non fa tale dichiarazione, il contratto sussiste, ed il conduttore è in conseguenza autorizzato ad eseguirlo. E' in ciò che la locazione disconviene dal mandato, il quale disciogliesi *ipso jure* per la morte del mandante.

446. Allorchè il locatore lascia più ere-

di, debbono questi tra lor convenire se si dovrà o no eseguire il contratto. Se prima d'essere convenuti, l'un d'essi denuncia al conduttore ch'ei non intende che l'opera si eseguisca, o se questa fosse di già incominciata, ch'ei non intende che si prosegua, il conduttore potrebbe citarlo affin di costringerlo a convenire co'suoi coeredi, entro un tempo che verrebbe fissato dal giudice, e che mancando di convenire trá loro, spirato che fosse un tal tempo, il conduttore sarebbe autorizzato a cominciare ed a continuare il lavoro colla riserva de'danni e interessi dell'anzidetto conduttore, se ne avesse sofferti per l'inesecuzione o ritardo apportato dalla predetta denuncia all'esecuzion del contratto. Se diverso è degli eredi il parere, altri volendo, ed altri no l'esecuzion del contratto, debbon essi far decidere la questione dal giudice, che la risolverà mediante *il quid utilius*, e nominerà a tale effetto degli arbitri, i quali dietro l'esame che faranno del contratto e de'fondi dell'eredità, dichiareranno qual sia il partito che stimano il più vantaggioso.

447. Allorchè l' opera che forma l' oggetto del contratto è da eseguirsi sopra di un fondo proprio di una certa linea, e che il locatore è morto lasciando un erede ai beni proprj di questa linea, ed un altro erede a' suoi mobili ed acquisti; quale tra questi due eredi succederà egli ai diritti derivanti dal contratto di locazione, ed all' azione che avea il locatore per far condannare il conduttore ad eseguire il lavoro? Pare che l' erede ai beni proprj non vi possa succedere; imperocchè l' obbligo del conduttore da cui nascono il diritto e l' azione che il defunto locatore aveva contro di lui consistendo precisamente nel far qualche cosa; e che mancando il debitore di farla, risolvesi in azione di danni e interessi, i quali consistono nella somma di danaro alla quale essi verranno tassati. Sì fatta obbligazione è mobiliare, e per conseguenza il diritto e l' azione che derivarono da tale obbligazione del conduttore a vantaggio del locatore verso cui fu contratta, sono diritti mobiliari, che debbono far parte della succession mobiliare

del locatore alla quale codesto erede de' beni proprj non è chiamato.

D' altronde invano l' erede de' mobili ed acquisti succederebbe ai diritti ed azioni derivanti da questo contratto di locazione, giacchè l'opera che ne costituisce il soggetto, dovendosi fare sopra di un fondo, a cui non succede, egli non può avere alcun interesse che la si eseguisca; e per conseguenza invano succederebbe lo stesso all' azione del locatore per obbligare il conconduttore ad eseguirla. Per la qual cosa io giudico che l' erede de' beni proprj il quale succede nel fondo ove l' opera deve eseguirsi, debba egualmente succedere all' azione che aveva il locatore defunto contro il conduttore per obbligarlo ad eseguirla. Conciossiachè sebbene cotale azione sia in se medesima un' azion mobiliare, che propriamente non fa parte del fondo alla cui successione detto erede è chiamato, nulladimeno è un' azione relativamente a tal fondo, ed in questo senso può considerarsi come una appartenenza o sia dipendenza; ed avvi luogo a sostener che la legge,

la

la quale chiama gli eredi legittimi alla successione de'beni proprj del defunto, li chiami altresì all'eredità di tutti i diritti ed azioni che il defunto aveva rapporto ai detti beni come una dipendenza di tale eredità specialmente quando non vi son altri che quelli i quali succedono al fondo, che vi possono utilmente succedere. Ciò che apparirà chiaramente dall'esempio de' diritti che risultano dagli affitti di case o campagne. Allorchè taluno ha fatto un affitto rustico, od ha appigionata una casa appartenente al suo fondo proprio d'una certa linea, e che lascia un erede de'beni proprj il quale succede a tal fondo ed un altro erede de'mobili ed acquisti; quantunque l'azione che aveva il defunto contro l'inquilino o l'affittuario sia un'azione mobiliare, pure non v'ha alcun dubbio in pratica, che l'erede de' beni proprj che succede a tal fondo, tuttochè egli non sia al tempo stesso erede del mobiliare, succede tuttavia a tale azione, e ch'egli può in virtù della stessa obbligare l'affittuario o l'inquilino a mantenere l'affitto per tutto quel tempo per cui è stato fatto; e la ragione si è, che

questa è un' azione che il defunto aveva relativamente a tal fondo, che n'è come una dipendenza, e che non può essere utile che a quegli il quale succede a tal fondo. Ora vi è una perfetta eguaglianza di ragione per decidere la stessa cosa nel nostro caso riguardo all'azione, la quale deriva da un contratto di locazione d'opere.

Non ignoro esservi de' giureconsulti francesi, li quali pretendono schermirsi in altra maniera da sì fatta difficoltà, dicendo che l'erede del mobiliare succede effettivamente ai diritti ed azioni che il defunto aveva contro l'imprenditore, e che risultavano dal contratto, pel lavoro da farsi sul proprio fondo, essendo tali diritti nella classe de' mobiliari; ma però che l'erede del mobiliare il qual vi succede, è tenuto, *judicio familiae erciscundae* di cederli all'erede de' beni proprj, a cui solo possono essere utili. Ciò non mi sembra a dir vero, soddisfacente; imperocchè tali eredi succedendo a'beni di diversa natura, i quali nulla avendo di comune tra loro, non vi è alcun riparto da fare, bastando un semplice atto di contribuzione per la quota parte

che spetta ad ognuno di essi riguardo al passivo dell' eredità. Non avendosi a fare alcun riparto tra loro, nè per conseguenza di *judicium familiae erciscundae*, come potrà dunque dirsi che l'erede del mobiliare sia tenuto di cedere i diritti ed azioni derivanti dal contratto, all'erede de'beni proprj? d'altronde se fosse l'erede del mobiliare che realmente vi succedesse, per qual ragione non potrebb'egli disporre, a suo piacere, e farne remissione al debitore? *Quo jure* il successore a' proprj, il quale non ne fosse l'erede, avrebb'egli ciò nulla ostante il diritto di domandargli che gli facesse una rinunzia di sì fatti diritti? Parmi essere molto più semplice, senza ricorrere a questa cessione, di dire, come noi lo diciamo, che la legge che deferisce all'erede de'beni proprj la successione ai medesimi appartenenti al defunto, gli deferisca del pari le azioni che aveva il defunto su i lavori da farsi sopra di questo fondo proprio, siccome quello che non può essere utile che a lui solo, e per essere in conseguenza una specie di dipendenza dell'eredità ai beni proprj ch'ella gli deferisce.

448. Riguardo alle obbligazioni che il locatore defunto ha contratte verso del conduttore per un lavoro da farsi sopra uno de' suoi fondi proprj, cotale obbligazione è un debito della sua eredità, al quale ognuno de' suoi eredi tanto quelli del mobiliare, che della proprietà sono tenuti, ciascheduno per l' ereditaria sua quota.

Fa d' uopo non per tanto distinguere parecchi casi. Il primo si verifica quando il locatore è morto dopo essere terminato il lavoro. Non v' ha dubbio in tal caso che quanto era dovuto dal locatore al tempo della sua morte, pel prezzo di questo lavoro, è dovuto del pari da ciaschedun de' suoi eredi; che l' erede de' beni acquistati, sebbene nulla approfitti su di questo lavoro, tuttavia n' è obbligato per la parte sua ereditaria; e che l' erede de' beni proprj, benchè solo ei ne approfitti, non è tenuto a pagare un tal debito se non che in proporzione della sua quota; nella stessa guisa che quando un erede de' beni acquisiti succede ad un bene acquistato dal defunto, che ne doveva tuttavia il prezzo, l' erede de' beni proprj, che ne trae qualche pro-

fitto dall' acquisto, non lascia però d'essere obbligato per la sua parte a pagare il prezzo. La ragione si è che (come abbiamo già stabilito nella nostra introduzione al titolo delle successioni, dello statuto d'Orleans, n.° 116 e seg.) nel riparto de' debiti del defunto tra i di lui eredi, non si considera nè l'origine, nè la causa del debito, e che ogni erede essendo per la sua parte successore alla persona civile del defunto, dee in conseguenza succedere per le sua parte alle di lui obbligazioni.

449. Il secondo caso è quello in cui l'opera non fu incominciata che dopo la morte del locatore. In tal caso il prezzo convenuto che si doveva al tempo della morte del locatore defunto, dev'essere intieramente pagato dal solo erede ch'è succeduto al fondo su cui l'opera doveva esser fatta; imperciocchè tal erede è succeduto a questo fondo tale quale si è trovato al tempo dell'apertura della successione. L'opera che fu fatta sopra tal fondo, e che non fu cominciata che dopo la stessa apertura, è un accrescimento ch'egli ha fatto eseguire sopra il suo fondo in virtù del di-

ritto derivante dal contratto fatto dal defunto, al quale egli solo è succeduto, e di cui solo ei n'approfitta. Conciossiachè sendo egli quello che fece eseguire il lavoro, tocca a lui solo il pagarlo. Non può astringere a contribuirvi l' erede de' beni mobili ed acquistati col pretesto che un tale erede succeda per la parte sua ereditaria alle obbligazioni che il defunto aveva contratte in forza di tal convenzione; avvegnachè esser non possa da maggior obbligo astretto di quel che lo fosse il defunto. Ma il defunto potea liberarsi dall' obbligo di pagare il prezzo dell' opera sospendendone l' esecuzione, nel qual caso non sarebbe obbligato che ad indennizzare il conduttore di quello scapito che avesse potuto soffrire a cagione dell' ineseguito contratto. Per la stessa ragione l'erede de' beni mobili non avendo fatto eseguire il lavoro, il quale si riputa fatto d' ordine del solo erede de' beni proprj, che solo è succeduto al diritto di farlo eseguire, l' erede de' fondi aquistati non è obbligato a contribuirvi.

450. Osservisi che qualora il defunto,

mentre viveva, ne avesse anticipatamente pagato il prezzo al conduttore, l'erede de' beni proprj ne trarrebbe profitto, e l'erede de' beni acquistati non avrebbe diritto di ripetere contro di lui la somma pagata dal defunto per sì fatto lavoro; avvegnachè il defunto, pagandola, non ha potuto acquistare verun diritto a danno di se medesimo, e quindi non n'è passato alcuno nella sua eredità mobiliare al di lui erede de' beni acquistati.

451. Il terzo caso è quello in cui l'opera si fosse trovata già incominciata al tempo dell'apertura della successione del locatore, e si fosse posteriormente continuata e compita. E' forza per le stesse ragioni decidere che l'erede de' beni mobili ed acquistati non debba contribuire insiem coll' erede de' beni proprj se non che al pagamento di quanto si fosse eseguito nel commesso lavoro all'epoca dell'apertura della successione: e che il prezzo di quanto posteriormente si è fatto debba essere pagato dal solo erede che a quel fondo succede.

Se il defunto avesse pagata una parte del

prezzo, dovrebbe questo imputarsi primieramente sul prezzo dell'opera fatta, mentre ei viveva.

452. Il quarto caso è quello in cui il contratto non fosse eseguito. L'erede de' beni proprj ch'è succeduto nel fondo, su cui l'opera doveva farsi, non avendo voluto che la si facesse, o che la si continuasse di già incominciata mentre vivea il locatore, si domanda in tal caso se l'erede de' beni proprj sia autorizzato a pretendere, che l'altro erede contribuisca a rifare danni e interessi al conduttore dovuti per l'ineseuzion del contratto? Per l'affermativa dirassi essere il contratto, che il defunto fece col conduttore quello che dà luogo alla rifusione di questi danni e interessi. Il debito di questi danni e interessi risulta da un obbligo che il defunto ha contratto in forza di tal convenzione; ora le obbligazioni dal defunto contratte in forza di tal convenzione debbono al pari di tutte le altre ch' egli ha, passare a' suoi eredi.

L'erede de' beni mobili ed acquisiti può rispondere a sì fatto ragionamento così; convengo che le obbligazioni che derivano

immediatamente dal contratto, passino a tutti gli eredi del locatore, come l'obbligo di pagare il prezzo delle opere convenuto nel predetto contratto, cioè il prezzo di que' lavori i quali fossero stati fatti in tutto od in parte mentre vivea il locatore. L'erede de' beni mobili, tuttochè nulla profitti di questi lavori, approfittandone il solo erede de' proprj, dee tuttavia contribuire ancor esso a questo debito, perchè nasce immediatamente dal contratto medesimo come da causa sua prossima. Non è così de' danni e interessi dovuti nel caso proposto per l'inesecuzion del contratto. Il debito di tali danni e interessi trae bensì la sua origine dal contratto stipulato tra il defunto ed il conduttore, nascendo in qualche modo da esso, ma non ne scaturise che come da una causa rimota, essendo la causa prossima, da cui nasce, l'ostacolo cui l'erede de' beni proprj apporta all'esecuzion del contratto. Siccome un tal contratto lui solo concerne, e ch'egli solo succede ai diritti attivi che risultano da tale contratto, è in conseguenza egli solo che può approvare od impedirne l'esecuzione. Essendo

questo impedimento il fatto di lui solo, il debito di rifondere danni e interessi derivante dall'inesecuzion del contratto nasce dal di lui solo fatto, e quindi dee sopportarlo egli solo; od almeno se l'erede de' mobili e degli acquisti n'è tenuto per la sua quota, io son di parere che ne debba essere indennizzato dall'erede de'beni proprj, il quale pel di lui fatto e rifiuto di eseguire il contratto, ha dato luogo a tali danni e interessi. (1)

§. IV.

Se il contratto di locazione d'opere si disciolga per morte del conduttore.

453. Fa d'uopo distinguere due specie di casi. La prima è quando l'opera che forma l'oggetto del contratto, è tale che il conduttore poteva farla tanto da se stesso

(1) La distinzione de' beni proprj, o degli acquisti di comunione, più non esiste dopo la legge del 17 nevoso. I compilatori del Codice civile un po' troppo partigiani e settatori del diritto romano non l'hanno ristabilita. Quindi le quistioni che quivi tratta M. Pothier non possono più presentarsi.

che per mezzo d' altri; come allorchè io mi son convenuto con un vignajuolo perchè coltivi la mia vigna per uno o più anni, ovvero quando ho contrattato con un architetto perchè mi costruisca una casa; oppure con un legnamajo perchè mi facesse un armadio colla materia da me fornitagli; in tutti questi casi, come in tutti gli altri di questa specie, la morte del conduttore non discioglie il contratto. I di lui eredi sono obbligati a far eseguire il lavoro che il conduttore s'era impegnato di fare, e nello stesso modo che il conduttore vi si era obbligato egli stesso. S'essi non lo fanno eseguire, l' obbligazione loro essendo indivisibile, l' attore può pretendere contro ognun d' essi che faccia fare in intiero l' opera stessa. Ma questo erede chiamato in giudizio deve ottener dilazione affin di mettere in causa i di lui coeredi, i quali posti che vi sieno, e mancando essi di eseguire il contratto, egli non può più agire per farli condannare individualmente a rifargli danni e interessi se non che per la rispettiva parte di cui ognuno è erede: ciò che abbiamo già stabilito nel nostro Trat-

tato delle Obbligazioni, *cap.* 4, *sez.* 2, *art.* 5, § 3 (1).

454. Sebbene gli eredi del conduttore succedano all'obbligazione da esso contratta di fare il lavoro, ciò nulla ostante, mancando eglino di farlo eseguire, si può talvolta non condannarli sì rigorosamente come dannato si avrebbe il conduttore, il quale potendo eseguire il lavoro, cui si era impegnato, sarebbe in mora di farlo a cagione della sua mala fede, e della ingorda sua mira di guadagnare di più sopra di un altro lavoro; che altri gli avessero commesso di fare.

Il giudice deve eziandio mostrarsi facile

(1) L'articolo 1795 del Codice civile non fa distinzione veruna. Da ciò deriva che lo stesso Codice supponendo il contratto disciolto per la morte dell'operajo o dell'architetto, suppone altresì che i loro eredi non siano obbligati nè a fare il lavoro, nè a rifondere danni e interessi nel caso d'inesecuzion di contratto a motivo della seguita morte. Diversa sarebbe la cosa se l'operajo prima della sua morte fosse stato costituito in mora, o avesse posto ritardo nell'esecuzione dell'opera; imperciocchè allora l'operajo avrebbe dovuto egli stesso rifare danni e interessi.

a scioglierli dal loro impegno, quando integre sono tuttora le cose, e che non essendo per anco incominciato il lavoro, il locatore è a portata di rinvenir chi lo faccia alle medesime condizioni.

455. La seconda specie di caso si è quando l'opera che forma l'oggetto del contratto è tale in cui si considera l'industria ed i talenti personali dell'artefice col quale si è contrattato, e che doveva da lui solo eseguirsi. Non v'ha dubbio *in* tal caso, che la morte del conduttore accaduta prima che fosse stato costituito in mora di adempire il suo impegno, discioglie il contratto avvegnacchè l'obbligo del conduttore essendo in tal caso quello di un fatto personale riguardo a tal convenzione, esso si estingue per la sua morte, perchè ciò che ne costituiva l'oggetto ha cessato di sussistere a cagione della sua morte.

Sarebbe altrimenti se il conduttore fosse stato in mora di eseguire il lavoro; perocchè in questo caso, i di lui eredi che succeduti non sono all'obbligazione primitiva, la quale per sua natura *non est ad haeredem transitoria*, succedono all'obbli-

go secondario de' danni e interessi che il conduttore ha contratto a cagione della sua mora, la quale è *ad haeredes transitoria*.

456. La morte del conduttore che estingue l' obbligo del conduttore, estingue fors' anche quello del locatore ? Non v'ha dubbio ch' essa lo estingue allor che accade avanti l' incominciamento dell' opera.

Quid, se il conduttore è morto dopo di avere incominciato il lavoro ? Sarà forse il locatore obbligato a pagare agli eredi del conduttore il prezzo di ciò che verrà stimato valere quanto fu fatto ? (Cod. civ. art. 1196.)

Il locatore per esimersene pone in campo il seguente argomento: l' opera che forma l' oggetto del contratto essendo qualche cosa d' indivisibile, l' obbligo di farla è pur esso indivisibile, perchè non è suscettibile di parti. Dunque non può ritenersi che il conduttore *per rerum naturam* fintantochè non ha compito il lavoro, abbia nè in tutto nè in parte adempita la sua obbligazione non essendo questa suscettibile di parti; d' onde concludesi che nè lui nè i suoi eredi possono esigere alcuna parte del prez-

zo del locatore il quale non è obbligato a soddisfare l'obbligo suo se non quando il conduttore ha adempito al suo impegno.

Sì fatto ragionamento è più sottile che giusto. Affin di rispondervi convien osservare che quando do ad un artefice un lavoro da farsi, un tal contratto racchiude due locazioni: locazione dell'opera che si dà a fare all'artefice, ciò che forma il principale oggetto del contratto, e locazione cui l'artefice conduttore dell'opera da me assegnatagli fammi per parte sua del suo travaglio per la confezione dell'opera stessa; ciò che risulta dalla legge 22, §. 2, *ff. locat. Quam loco insulam faciendam, artifex conductor operis faciendi, locat operam suam.*

Il lavoro da lui intrapreso è per verità qualche cosa d'indivisibile; ma il suo travaglio ch'ei m'ha affittato per eseguire quest'opera è qualche cosa di divisibile. Avendo cominciato il lavoro cui non ha potuto terminare senza sua colpa per essere stato prevenuto dalla morte, egli mi ha somministrato una parte del suo travaglio, e quindi ei deve ricevere il prezzo di questa parte. (Cod. civ. art. 1796, 168.)

§. V.

Della risoluzione del contratto di locazione d'opere, allorchè una forza irresistibile ne impedisce l'esecuzione.

457. Egli è evidente che il contratto di locazione d'opere si discioglie al sopraggiungere d'una forza irresistibile che ne impedisca l'esecuzione, e che l'intraprenditore non può in questo caso pretendere verun risarcimento di danni e interessi.

Per esempio, se ho contrattato con un appaltatore perchè mi costruisse alla prossima primavera un edifizio sopra un terreno assegnatogli, e che poco dopo fossi stato costretto in forza della pubblica autorità di vendere lo stesso terreno per servir d'area ad una pubblica piazza, è evidente che il contratto non potendo più in questo caso eseguirsi, si discioglie e si annulla. L'intraprenditore non può quindi pretendere rifusione di danni e interessi contro del locatore; giacchè non avviene per colpa sua che non si eseguisca il contratto, ma solo per una forza irresistibile della quale non

è ob-

è obbligato a rispondere. Ma se l'intraprenditore avesse fatta qualche spesa per l'apparecchio de' materiali, non sarebb'egli almeno in tal caso autorizzato a pretendere dal locatore di esserne indennizzato? Io così penso, poichè avendo egli fatto cotali spese per l'affare del locatore e di suo ordine, *tanquam ejus negotium gerens*, sembra giusto ch'ei ne sia rimborsato. (Cod. civ. art. 1148.)

APPENDICE
AL TRATTATO
DEL
CONTRATTO DI LOCAZIONE

DI ALCUNE SPECIE DI CONTRATTI RASSOMIGLIANTI A QUELLO DI LOCAZIONE.

Articolo I.

Primo caso.

458. Egli è un contratto della classe di quelli che si denominano *do ut des* quando una delle parti contraenti si obbliga di dare all'altra l'uso d'alcuna cosa in ricambio dell'uso d'un' altra, cui l'altra parte si obbliga reciprocamente di accordarle. (Cod. civ. art. 1126.)

Questa specie di contratto succede frequentemente fra i contadini. Per esempio, due poveri agricoltori vicini, che hanno

un solo cavallo per ciascheduno, convengono tra loro che alternativamente l'un d'essi accorderà all'altro per uno, o per più giorni l'uso del suo cavallo a condizione che l'altro gli accorderà in seguito per un egual corso di giorni l'uso del suo.

Noi vedremo in primo luogo a qual classe di contratti questo si debba riferire, 2.° quali cose costituiscano la di lui essenza; 3.° noi tratteremo del tempo per cui ognuna delle parti accorda all'altra l'uso della sua cosa; 4.° delle obbligazioni che un tal contratto racchiude, e delle azioni che ne nascono; 5.° de' diritti che ciascheduna parte ha per rapporto alla cosa di cui ella accordò il godimento all'altra; e per rapporto a quella di cui l'è stato accordato il godimento; 6.° de' modi co' quali sogliesi questo contratto; 7.° del caso della tacita riconduzione che ha luogo quando le parti continuano a godere reciprocamente dopo la scadenza del tempo per cui elleno s'erano accordate a vicenda il godimento.

§. I.

A qual classe questo contratto debbasi riferire.

459. Questo non è un contratto di società; imperocchè, come lo vedremo nel nostro Trattato del Contratto di Società, egli è dell'essenza di tal contratto, che ognuna delle parti ponga o si obblighi di porre in comune qualche cosa, o l'uso di qualche cosa, e che si propongano di fare un comune guadagno. (Cod. civ. art. 1832.) Ma nella specie di contratto che passa tra questi due agricoltori, cadauna delle parti non pone nè si obbliga di porre in comune veruna cosa, nè tampoco l'uso di alcuna cosa. Ognuna delle parti non si fa accordar l'uso della cosa dell'altra se non che per servirsene ne' suoi affari particolari, e non per alcun affare comune, non proponendosi le parti di fare alcun profitto in comune. (1)

(1) Questo contratto è nella classe di quelli che diconsi innominati, di cui si parla negli articoli 1107 e 1127 del Cod. civ.

Questo contratto non è pure tra quelli che diconsi di *prestito ad uso* o sia commodato; avvegnachè il contratto di prestito ad uso è nel numero de' contratti benefici, ed è di sua essenza che l'uso cui l'una delle parti accorda della sua cosa all'altra, le sia gratuitamente concesso. (Cod. civ. art. 1875, 1876.) All'opposto questo contratto è del numero de' contratti commutativi; intendendo ciascheduna delle parti ricevere altrettanto di quello che dà. Oltracciò l'uso della sua cosa che ognuna delle parti accorda all'altra, non è gratuitamente accordato; conciossiachè ognuna delle parti non accorda all'altra l'uso della propria cosa se non che a patto che l'altra le accorderà reciprocamente l'uso della sua.

460. Questo contratto, comecchè molto più rassomiglisi al contratto di locazione che a quelli di cui testè parlavamo, non è però un vero contratto di locazione; avvegnachè sia dell'essenza del contratto di locazione che vi abbia un affitto o pigione, quale consiste in una o più somme di danaro; (Cod. civ. art. 1709.) somma che quegli tra contraenti a cui l'altro accorda

l'uso od il godimento d' una certa cosa, si obbliga di pagargli come prezzo di tal godimento. Tutto questo non trovasi nel contratto in quistione; niuna tra le parti si obbliga di pagare all'altra veruna somma di danaro per l'affitto dell'uso della cosa che le accorda; tenendo luogo di tale affitto l'uso della sua, che reciprocamente le accorda.

D'altronde nel contratto di locazione distinguesi tra le cose che ne forman l'oggetto, quale sia la cosa affittata, e quale sia la pigione od il nolo. La cosa affittata è quella di cui una delle parti accorda l'uso od il godimento all'altra; la pigione, il fitto, od il nolo è la somma di danaro cui l'altra parte si obbliga di pagare. Distinguesi altresì fra i contraenti qual sia il locatore e quale il conduttore. Al contrario in questo contratto non si può distinguere tra le cose che ne forman l'obbietto, quale sia la cosa affittata, e quale sia la pigione ed il prezzo. Ognuna di quelle cose di cui ciascheduno de' contraenti si obbliga reciprocamente accordar l'uso all' altro è simultaneamente e la cosa affittata, ed il fitto

dell' altra. Similmente non puossi distinguere fra i contraenti qual sia il locatore e quale il conduttore, essendo ognuno ad un tempo in certa guisa e locatore della cosa di cui accorda l' uso all' altro, e conduttore di quella, l'uso della quale reciprocamente l' altro gli accorda. (Cod. civ. art. 1709, 1710.)

Giusta i principj del diritto romano eravi un' altra notabile differenza che consisteva in ciò, che questo contratto al pari di tutti gli altri innominati non diveniva vero contratto se non se quando la convenzione era stata eseguita da una delle parti, come lo abbiamo veduto nel nostro Trattato del Contratto di Vendita, n. 621, sul proposito del contratto di permuta; ma questi principj non sono stati adottati nel nostro diritto, e quindi questo contratto non altrimenti che quello di locazione propriamente detto, riceve la sua perfezione dal solo consenso delle parti.

461. Se questo non è il vero contratto di locazione in causa delle differenze poco sopra osservate, è per lo meno rassomigliantissimo al contratto di locazione; des-

so è regolato dagli stessi principj, e produce le medesime obbligazioni. Le azioni che ne scaturiscono sono chiamate, *actio utilis ex locato, et actio utilis ex conducto,* attesochè queste nascono da obbligazioni simili a quelle del vero contratto di locazione. Laonde può dirsi che lo stesso racchiuda un duplice contratto di locazione impropriamente detto, per cui ciascheduno de' contraenti affitta o noleggia all' altro la di lui cosa onde ottenere l' uso della cosa dell' altro, il qual uso gli tien luogo di fitto o nolo della sua.

La sua rassomiglianza col contratto di locazione apparirà viemmaggiormente mediante il dettaglio di paragone nel quale successivamente entreremo.

§. II.

Delle cose che sono dell' essenza di questo contratto.

462. Vidimo tre cose essere dell' essenza del vero contratto di locazione; una cosa il cui uso o godimento una delle parti si obbliga di accordare all' altra; un prezzo con-

venuto che l'altro si obbliga di pagare per l' affitto di quest'uso o godimento; e finalmente il consenso delle parti (Cod. civ. art. 1709, 1710.) Similmente tre cose sono di essenza del contratto in questione; una cosa di cui mi obbligo d'accordarvi il godimento o l'uso; un' altra cosa di cui voi vi obbligate reciprocamente accordarmi l'uso od il godimento per tenermi luogo di affitto o prezzo della mia, come l'uso od il godimento che io vi accordo della mia per voi tien luogo di affitto della vostra; e finalmente il consenso delle parti. Per la qual cosa se le parti hanno fatto un tale contratto ignorando che una delle due cose che ne debbono costruir la materia, e di cui una delle parti accordasse l'uso all'altra, più non vi fosse, nullo sarebbe il contratto, nè produrrebbe da veruna parte obbligazione di sorta.

463. Tutte le cose tanto mobiliari che immobiliari le quali son suscettibili del contratto di locazione, lo sono parimenti di questo contratto (Cod. civ. art. 1128.) Posso darvi il godimento d'una certa cosa per un tempo prefisso in ricambio del godimento che voi mi accorderete per parte vostra du-

te lo stesso tempo, o per un tempo diverso, d'un' altra cosa; *puta* d'un' altra casa, d'una cascina, d'un prato, d'una mandra, o di qualsiasi altra cosa. Per esempio, io posso dare ad affitto ad un tappezziere una casa od un magazzino per un certo tempo col patto che, durante questo od un diverso periodo di tempo, egli mi fornisca de' mobili per guarnire la casa ch' io abito.

Vice versa le cose che non sono suscettibili del contratto di locazione, non lo sono neppure di questo contratto; e se una delle cose che ne debbono far la materia, non è suscettibile del contratto di locazione, il contratto è nullo. Per esempio, se Pietro si è convenuto con Paolo di prestare a Paolo due moggia di frumento sino alla raccolta a condizione che detto Paolo per parte sua accorderebbe a Pietro, durante un certo tempo, l' uso del suo cavallo, il contratto è nullo ed usurario, avvegnachè il frumento è una cosa che si consuma coll'uso, e che non è suscettibile del contratto di locazione.

Allo stesso modo se nella ignoranza in cui eravamo che una cosa la quale era presso

di voi mi appartenesse di piena proprietà, noi ci fossimo convenuti, che voi me ne accordereste l'uso col patto che io vi accorderei reciprocamente l'uso d'un' altra cosa, il contratto sarebbe nullo, nè produrebbe da veruna parte alcun obbligo, *cum rei suae conductio esse non possit.*

Quanto abbiam detto nel nostro Trattato del Contratto di Locazione, *part.* 1, *cap.* 2. *art.* 2, sulle cose che sono suscettibili o no del contratto di locazione, ricevono applicazione al contratto di cui parliamo.

264. Essendo questo una specie di doppio contratto di locazione, nella stessa guisa ch'egli è dell'essenza del contratto di locazione che siavi un fitto o pigione, è lo stesso dell' essenza di tal contratto che siavi qualche cosa che tenga luogo di fitto o pigione; per lo che si richiede che l'intenzione di cadauna delle parti nell'accordare all'altra l'uso d'una certa cosa sia di accordarla per tenerle luogo di affitto di quella di cui l'altra parte glie ne accorda reciprocamente l'uso. Fa d'uopo che l'uso delle singole cose sia a un di-

presso l'equivalente, e diasi appunto come l'equivalente dell'uso dell'altra.

Qualora le parti non abbiano questa intenzione, ritiensi che ciascheduna di esse siasi indotta ad accordare l'uso della cosa all'altra per farle piacere, anzichè per aver l'uso della sua. Non v'è più in tal caso il contratto in questione, il quale è una specie di doppio contratto di locazione, ed un contratto commutativo (Cod. civ. art. 1104); ma è un prestito ad uso che ognuna delle parti si fa, il quale prestito o commodato è della classe de' contratti di beneficenza. (Cod. civ. art. 1875.).

Noi abbiamo già rimarcato qualche cosa di somigliante riguardo al contratto di permuta nel nostro Trattato del contratto di vendita, n. 618.

465. Finalmente rapporto al consenso che è dell'essenza di tale contratto, quasi tutto ciò che abbiam detto a questo proposito sopra di quello che dee intervenire nel contratto di locazione, *cap.* II. *sez.* 3 *art.* 12, può essere quivi applicato (1).

(1) Vedi il Codice civile sez. 1 *del consenso.*

§. III.

Del tempo pel quale in virtù di questo contratto, ognuna delle parti accorda l'uso della sua cosa all'altra.

466. Ciascheduna delle parti, in forza di questo contratto, accorda all'altra l'uso della sua cosa per un tempo determinato. Non è assolutamente necessario che lo accordi per lo stesso tempo; imperciocchè se il godimento annuo della mia è di doppio valore riguardo a quello del godimento annuale della vostra; affinchè il godimento che voi mi accordate sia un prezzo equivalente al godimento della mia ch'io vi accordo senza fissare alcun prezzo, bisogna che voi me lo accordiate pel duplicato tempo per cui io vi accordo quello della mia.

467. Allorchè il contratto specifica il tempo per cui io vi accordo l'uso od il godimento della mia cosa senza esprimere quello per cui voi mi accordate l'uso od il godimento della vostra, si ritiene che voi me lo abbiate accordato per il medesimo tempo.

Nondimeno se la cosa di cui mi avete accordato il godimento fosse una terra, i di cui frutti non si raccolgono che in un certo tempo dell'anno, tuttavia voi siete creduto avermene accordato il godimento per lo meno di un anno, comunque il tempo esprèsso nel contratto, pel quale io vi ho accordato il godimento o l'uso della mia, sia un tempo minore. Per esempio verso la fine di novembre se un agricoltore dà ad un carrettiere l'uso di un suo cavallo fino al mese di marzo per servirgli a fare delle condotte sulla strada di Parigi, e che in compenso e a foggia di nolo per tal cavallo il carrettiere accordi all'agricoltore il godimento di un certo tratto di vigna, si riterrà che il primo abbia accordato al secondo un tal godimento pel corso di un anno (Cod. civ. art. 1774.)

468. Quando nel contratto non si è espresso, nè da una parte nè dall'altra il tempo pel quale ciascheduna delle due parti accordasse all'altra l'uso della sua cosa; se una di queste cose è nel numero di quelle al cui riguardo si usa di sotto intendere un

certo tempo quando si danno a fitto o a pigione senza specificazione di tempo; come allora quando una di queste cose è un podere, le di cui terre sono alternativamente coltivabili in tre stagioni, il di cui affitto o pigione si ritiene in conseguenza fatto per tre anni, quando il tempo non è specificato; in questo caso l' uso che ciascheduna delle parti si è reciprocamente accordato, mediante questo contratto, senza specificazione veruna di tempo, ritiensi per accordato da ambe le parti per l' anzidetto corso triennale (Cod. civ. art. 1774.)

469. Allorchè le cose non sono della classe di quelle per la cui locazione l' uso ha prefisso un certo tempo quando non è specificato; in questo caso si giudica che le parti non siensi reciprocamente accordato l' uso che fino a tanto ad una di esse piaccia ripetere la sua cosa.

Nulladimeno essa non può ripeterla che *tempore congruo*. Per esempio, s' io vi avessi accordato l' uso d' un edifizio per ricamare in compenso dell' uso di un' altra cosa, e che voi aveste cominciato un lavoro sopra di questa macchina, io non sarei ammesso

a pretendere che voi mi rendeste incontanente un tale edifizio, quantunque io offrissi di restituirvi la cosa, della quale mi avete dal lato vostro accordato l'uso; io sarei obbligato ad attendere il tempo che vi è necessario per terminare quest'opera.

§. IV.

Delle obbligazioni che un tal contratto rinchiude, e delle azioni che ne risultano.

470. Essendo questo una specie di doppio contratto di locazione, nel quale ognuna delle parti è simultaneamente ed il locatore della cosa di cui accorda l'uso all' altra, ed il conduttore di quella di cui se glie ne accorda l'uso, ciascheduno de' contraenti, per rapporto alla cosa, il di cui uso egli si obbliga di concedere all'altra contrae tutte le medesime obbligazioni che ha un locatore in virtù del contratto di locazione; e nello stesso tempo contrae quelle eziandio che ha un conduttore in forza del contratto di locazione, rapporto alla cosa il di cui uso gli è accordato.

Ognu-

Ognuno de' contraenti, come locator della cosa, di cui si obbliga di dare all'altro l'uso od il godimento, è dunque obbligato, 1.° di rilasciare all' altro la cosa, della quale è obbligato di accordargli l'uso od il godimento; 2.° di non apportare veruna molestia a tal godimento, e di guarentirlo da quelle che vi potrebbero esser recate dagli altri; 3.° di mantenere la cosa in tal modo che l'altro contraente ne possa godere; 4.° di assicurarlo che la stessa non ha alcuno di que' difetti che ne impediscono il godimento; 5.° di garantirlo dai pesi reali di cui non è caricato dallo stesso contratto. Compete perciò all' altra parte contro di lui quell' azione che dicesi *utilis ex conducto.* Quanto noi abbiamo detto nella seconda parte del Trattato di locazione, cap. 1 sopra siffatte obbligazioni, e sull' azione che ne scaturisce, riceve quivi una piena ed intiera applicazione. (Cod. civ. art. 1719, e 1728.)

Non solo nella sua qualità di locatore ogni contraente è obbligato a quanto or ora abbiam detto per rapporto alla cosa di cui si obbliga di accordare all' altro l'uso od il

godimento. Siccome un tal godimento gli tien luogo di fitto o nolo per quella, che l'altro contraente gli ha data reciprocamente a godere, egli è però tenuto non solo nella sua qualità di locatore della sua cosa, ma pur anche nella sua qualità di conduttore di quella accordatagli per il medesimo fine, a far godere della sua l'altra parte, e a quanto testè dicevamo; n'è tenuto *duplici jure et utraque actione, tam ex locato quam ex conducto.*

461. Oltracciò, ognuno de' contraenti è pure nella sua qualità di conduttore della cosa di cui glie ne fu accordato l' uso od il godimento, soggetto a tutte le obbligazioni, a cui un conduttore soggiace rapporto alla cosa locatagli; cioè di goderne da buon padre di famiglia, e di non farla servire ad altr' uso fuori di quello per cui fu accordata; di usare la conveniente cura per conservarla, e restituirla in buon stato. Tutto ciò che noi abbiamo detto nel nostro Trattato del contratto di locazione, *part.* 3 *cap.* 1, 4, sopra le obbligazioni del conduttore, può applicarsi pure a questo contratto. (Cod. civ. art. 1719 1728.)

472. Finalmente in forza di tal contratto ciascheduna delle parti contrae le medesime obbligazioni cui la buona fede impone al locatore ed al conduttore nel contratto di locazione. *Part.* 2, *cap.* 2; *part.* 3, *cap.* 2 *art.* 1. (Cod. civ. art. 2135.)

473. Colui che in virtù del contratto ha il godimento d' una casa o di un fondo rustico, soggiace rapporto alla casa, agli stessi pesi, ai quali vanno soggetti gl' inquilini delle case, e gli affittuarj delle campagne, secondo ciò che si è detto, *part.* 2 *cap.* 2 *art.* 3. (Cod. civ. art. 1732, 1735, 1754, ec.)

474. In tutti i contratti sinallagmatici, una delle parti non dovendo essere ammessa a pretendere contro dell' altra l' esecuzione del suo impegno quando non sia pronta ad adempiere il suo; io non devo in questa specie di contratto essere ammesso a domandarvi la cosa, di cui vi siete obbligato accordarmi l' uso od il godimento, se non che a patto di farvi realmente goder della mia. Per esempio, se ci siam convenuti ch' io vi farei per un certo tempo godere della mia cantina, e che reciprocamente voi mi fareste

godere del vostro granajo; se in conseguenza io vi fo intimazione di darmi le chiavi del vostro granajo, e di lasciarmene liberamente godere, io devo contemporaneamente all' intimazione che facciovi, offrirvi la chiave della mia cantina, e lasciarvene il libero godimento. Ciò per altro soffre eccezione nel caso in cui per legge di contratto, voi doveste entrare nel godimento della mia casa, più tardi che io della vostra.

475. Allorchè l'uso che noi ci siamo reciprocamente accordati è tale che non possiamo averlo al tempo stesso, ma alternativamente soltanto; come quando ognun di noi non avendo che un solo cavallo, ci siamo reciprocamente accordato l' uso del medesimo per servirsene a vicenda pel corso d' uno o più giorni nel lavoro della campagna. Se si è convenuto ch' io sia il primo a goderne, io posso pretendere il vostro cavallo per servirmene durante il corso de' giorni prefissi, offrendovi per parte mia di darvi, spirato un tal tempo, per un numero eguale di giorni, l'uso del mio.

Se io non domandassi l'esecuzione del contratto, voi che avete interesse ch' esso

venga eseguito, potreste offrirmi l'uso del vostro cavallo, e costituirmi in mora di servirmene, e dopo la scadenza del tempo in cui io doveva farne uso pel primo, contando dal dì che voi mi avete posto in mora, voi potreste pretendere da me ch'io vi dessi l'uso del mio.

476. Se in così fatta convenzione non fosse espresso chi di noi due ne avrebbe l'uso pel primo, io sarei d'opinione che ciò dovesse decidersi a sorte, e che in conseguenza ognuna delle parti possa citare l'altra d'avanti il giudice per assegnare ad ognuno il giorno e l'ora della comparsa alla cancelleria, o d'avanti un notaro ad oggetto che le parti citate tirino a sorte quale tra d'esse goderà per la prima, ed esserne steso processo verbale; al quale esperimento di sorte sarà proceduto anche in caso di assenza di una delle parti che fosse contumace.

Non è cosa insolita nella pratica legale, che certi affari risolvansi per mezzo dell' esperimento della sorte; ognuno di quelli tra quali hannosi a divider de' beni, può, dopo che le quote de' beni divisibili sono

state fatte, obbligare i suoi co-dividenti ad estrarle a sorte insieme con lui.

477. Nel contratto di cui parliamo, il godimento o l'uso della cosa che m'obbligo di darvi tenendo luogo di fitto o nolo per quella di cui vi obbligate di accordarmene l'uso, se per una forza irresistibile voi non potete più farmene godere, cessa in me da quel momento il dovere di accordarvi l'uso od il godimento della mia. Per esempio, se voi mi avete accordato per un triennio l'uso d'un vostro magazzino ad oggetto di stabilirvi un edifizio od un telajo per calzette di seta, la quale macchina o telajo io vi avessi accordata per un egual corso di tempo, e che dopo qualche giorno il vostro magazzino venga incendiato da un fulmine caduto dal cielo, cessa da quell' istante la mia obbligazione di accordarvi l'uso del mio telajo, e posso pretenderne da voi la restituzione. La ragione si è che un tal contratto essendo, come lo abbiam detto più sopra una specie di doppio contratto di locazione rinchiude le medesime obbligazioni e si regola cogli stessi principj co' quali si sostiene e dirige il ve-

ro contratto di locazione. Ora quanto al contratto di locazione egli è un principio adottato, che il locatore il quale non può far godere il conduttore della cosa locatagli, tuttochè ciò accada per una forza irresistibile e senza veruna sua colpa, tuttavia egli non può pretenderne la pigione, anzi è obbligato di fargliene la remissione, come lo abbiamo veduto nel nostro Trattato del contratto di locazione n. 139 e 140. Dunque nel caso in questione dacchè voi non potete più farmi godere del vostro magazzino, nulla più voi potete pretendere pel godimento del mio telajo, il quale teneva luogo di pigione ch'io vi doveva per tal magazzino.

Se nel richiedervi il mio telajo si trovasse un lavoro già incominciato, l'equità vorrebbe ch'io ve lo lasciassi compire; nè dovrei in questo caso essere ammesso a pretendere la restituzione prima del compimento di un tal lavoro. Tutto quello ch'io potrei in questo caso esigere a rigore, sarebbe che voi mi pagaste per questo tempo il nolo del mio telajo a ragguaglio di quanto si usa nel paese pagar giornalmente per l'uso di queste macchine.

Parimenti se mi aveste accordato il godimento d' una casa in cambio di quello del mio magazzino; sebbene non avessi più alcun diritto di godere della vostra casa dopo avervi sospeso il godimento del mio magazzino, pur nondimeno l'umanità vorrebbe che voi non foste ammesso a sloggiarmene prima del prossimo termine, a condizione però ch' io vi dovessi pagare la pigione per quel tempo che fosse decorso dacchè voi aveste cessato dall' ulterior godimento del mio magazzino.

478. Ma se voi concesso mi aveste il godimento di una casa pel godimento di un'altra, ch' io vi avessi data, venendo per avventura la vostra ad essere incendiata da un fulmine, e trovandomi io senza casa, parmi che dovrei essere ammesso, avvegnachè fuori di tempo, a sloggiarvi dalla mia, di cui voi non avete ulteriore diritto di godere, giacchè non mi fate più goder della vostra.

Codesto caso è differente da quello di una vera pigione. Quando io vi ho data la mia casa a pigione, se avvenga che durante il corso dell'affittanza il fulmine abbruciasse la casa ch' io occupo, quantunque

mi trovi senza abitazione, pure io non posso sloggiarvi così su due piedi e anzi tempo: la ragione di tal differenza si è che in questo caso l'incendio non ha distrutta l'obbligazione ch' io contrassi verso di voi di farvene tranquillamente godere. Se la legge *AEde* permettemi ciò nulla manco in tal caso di sloggiarvene per occuparla io medesimo, è solo per un motivo di convenienza, derivante dal bisogno ch' io ne ho, nè posso usare di questo favore che con discrettezza verso di voi, contro cui sta il rigor della legge; ed ecco il perchè non siami permesso il sloggiarvi così su due piedi. Ma nel caso del contratto di cui trattiamo, è ben altra la cosa: l'incendio di una casa di cui mi avete concesso l'uso od il godimento fa *ipso jure* cessare la mia obbligazione di farvi goder della mia; avvegnachè io non vi doveva il godimento della mia se non che per tenervi luogo della pigion della vostra: dacchè per l'incendio di questa voi non potete più farmene godere, io non vi debbo più veruna pigione, e per conseguenza cessa in me l'obbligo di farvi goder della mia. Se nel

caso in cui mi trovassi altrove alloggiato io dovessi attendere il termine consueto per isloggiarvene, ciò avverrebbe soltanto per un motivo di convenienza o favore; imperocchè io posso accordarvi questo senza mio danno, ma quando io stesso ritrovomi senza casa, e che voi non avete più alcun diritto di goder della mia, non debbo però essere obbligato di aspettare il consueto termine per isloggiarvene. Quanto potrebbesi in questo caso accordarvi, se la cosa fosse bastantemente spaziosa, sarebbe il lasciarvi un appartamento fino al prossimo termine, di cui dovreste pagar la pigione.

479. Allorquando pel godimento d'una casa io vi ho accordato quello d'un fondo rustico, se al termine di tre mesi questa viene incendiata da un fulmine, io non posso togliervi il godimento del fondo rustico fino al tempo della raccolta; ma non avendo io goduto della vostra casa che la quarta parte d'un anno, voi non avreste che il solo quarto di questa raccolta, dedotte le spese delle sementi, della cultura e della messe.

480. Quando il godimento della mia co-

sa essendo di maggior prezzo che quello della vostra, il tempo portato dal contratto durante il quale io dovea goder della vostra, è più lungo di quello pel quale voi dovevate goder della mia; se per una forza irresistibile non sono più in caso di farvene godere fino ad un certo tempo, voi non dovete da me ripetere incontanente la cosa di cui mi avete accordato il godimento; ma siete tenuto a lasciarmela per un tempo che equivalga al godimento che avete avuto della mia. Per esempio, se la nostra convenzione fosse, ch'io avrei per sei anni il godimento del vostro telajo ad uso di fabbricare calzette per tre anni che godereste del mio magazzino, e che dopo di aver entrambi goduto un anno per ciascheduno, io fossi impossibilitato, atteso un improviso accidente contro cui non valessi a resistere, di farvi ulteriormente godere del mio magazzino, io dovrei continuare a godere per un anno ancora del vostro telajo, dappoichè in forza del nostro contratto essendo stati convenuti tre anni di godimento del magazzino per l'equivalente d'altrettanti di godimento del telajo, mi è d'uopo

secondo la stessa proporzione godere due anni del vostro telajo per avere l'equivalente dell'anno che voi avete goduto del mio magazzino.

481. *Quid* nel caso inverso? Giusta il contratto io non doveva godere del vostro telajo che per tre anni in cambio del godimento di sei ch'io vi aveva accordato del mio magazzino: dopo di aver goduto ognuno di noi per un anno, io venni impedito da una forza irresistibile di potervi ulteriormente far godere del magazzino: in questo caso avete voi ragion di ripetere da me il prezzo di una parte del godimento ch'io ebbi del vostro telajo? Dirassi per la negativa ch'io non ho indebitamente goduto del vostro telajo, giacchè voi me lo avevate a tal fine accordato; ch'è vero, ch'io mi era obbligato dal lato mio di accordarvi il godimento del mio magazzino; ma che questo sendo perito per una forza irresistibile, io fui liberato da tale obbligazione secondo quel principio del diritto, che tutte le obbligazioni di un determinato corpo si estinguono qualora la cosa dovuta perisca per un accidente fortuito ed irresisti-

bile senza veruna colpa del debitore. Questo argomento prova troppo, a dir vero; imperciocchè se si dovesse concedere che il godimento da me avuto per un anno del vostro telajo mi fosse stato onninamente dovuto perchè voi me lo avete accordato in virtù del contratto, ne seguirebbe che per la stessa ragione quello degli altri due anni che rimangono a compiersi in forza di tal convenzione, mi sarebbe similmente dovuto. Ma egli è falso che anche l' anno di godimento ch' io n' ebbi, mi fosse intieramente dovuto; avvegnacchè voi non me lo avevate concesso che per tenermi luogo di pigione di quel godimento che contavate avere del mio magazzino. Lasciandomi per un anno godere del vostro telajo, voi mi avete anticipatamente pagata la pigion di due anni del mio magazzino; non avendo io potuto farvene goder che per uno, non mi era dovuto per la pigion di quest' anno, se non che un godimento di sei mesi del vostro telajo: avendone goduto un anno ebbi un godimento di mesi sei oltre a quello mi competeva per obbligo, e che voi avete il diritto di ripetere. Cio è con-

forme ai principj da noi stabiliti sopra il contratto di locazione, *supra n.*° 139 e 140, cioè che il conduttore il quale venga impedito di godere ancorchè da una forza irresistibile, non debba la pigione per quel tempo ch' egli non ha goduto.

Per lo stesso motivo quando si è convenuto che cadauna delle parti darebbe a vicenda l' uso del suo cavallo all' altra parte; se dopo avermi servito io pel primo del vostro cavallo, non avessi potuto a vicenda darvi l' uso del mio perchè morto, voi potreste da me pretendere il nolo; imperochè avendomi accordato l' uso del vostro cavallo per tenermi luogo di nolo del mio, perchè contavate farne uso a suo tempo; dal momento che non ho potuto più darvelo, voi certamente cessavate dal pagarmene il nolo, e per conseguenza l' uso ch' io ebbi del vostro, non m' era dovuto.

Del resto conviene esaminar bene qual sia l' oggetto e l' intenzione delle parti contraenti. La nostra decisione ha luogo soltanto quando è loro volontà di fare insieme un contratto commutativo di cui ora trattiamo. Sarebbe altrimenti se la loro in-

tenzione fosse stata quella di farsi a vicenda un piacere ed un prestito reciproco o sia un comodato. (Cod. civ. art. 1135.)

§. V.

Dei diritti, che competono ad ognuna delle parti contraenti rapporto alle cose delle quali accorda il godimento all'altra parte, o delle quali fu ad essa accordato.

482. Quantunque colui che in forza di questo contratto accordò il godimento d'una casa o d'una campagna pel godimento di un' altra cosa che gli è stata reciprocamente accordata, sia come il locatore di detta casa o campagna, ciò nondimeno siccome egli non ha da riceverne fitti o pigioni, il godimento dell'altra cosa che ha in cambio di quello che accorda, tenendogli luogo in certa guisa di prezzo o pigione, egli non può avere i diritti che concedono gli statuti ai locatori di case e campagne soltanto pe' loro fitti o pigioni. Ecco il perchè lo stesso non può avere il diritto che hanno i padroni delle case di farle guarnire dagli inquilini di mobili sufficienti a rispondere

di un certo numero di termini o rate, nè l'azione persecutoria quando vengono traslocati, nè il diritto di esecutare senza titolo esecutorio, che lo statuto Orleanese accorda per tre rate di fitto o pigione. Quanto al diritto di preferenza agli altri creditori dell' affittuario o dell' inquilino su i mobili che trovansi nella casa o sul fondo, e sopra i frutti che vi si sono raccolti i locatori di case o di campagne, avendo un tal dritto non solo per i fitti o pigioni, ma per tutte le obbligazioni che risultano dall' investitura di affitto; quegli che mediante tale contratto accordò il godimento d' una casa o d' una campagna essendone come il locatore, dee avere lo stesso diritto di preferenza per le obbligazioni che ne risultano, *puta* pei danni e interessi che gli fosser dovuti per le deteriorazioni seguite nel di lui fondo. Vedi il nostro Trattato, part. 4 cap. 1, art. 2. (Cod. civ. art. 1752 e 1766.)

483. Rispetto alla cosa il di cui godimento è stato conceduto in virtù di questo contratto a ciascheduno de' contraenti ognuno d' essi essendone come il conduttore,

il diritto rapporto a detta cosa è lo stesso che quello di un conduttore. Per esempio, se in forza di tal contratto mi fosse stato accordato il godimento d'una casa o d'una campagna, il mio diritto rispetto all'una o all'altra sarebbe lo stesso che quello di un affittuario o d'un inquilino; diritto che inoltre non consiste che in un credito ed in una azion personale che io ho contro dell'altro contraente ad oggetto che me ne faccia godere; io non ho alcun diritto nella cosa, e posso quindi esserne espulso da un terzo che l'avesse posteriormente acquistata a titolo singolare senza essere stato incaricato dell'esecuzion del contratto, come potrebb'essere espulso un affittuario o inquilino. Quanto noi abbiamo detto su tale materia, *Part.* 4. *sez.* 2, è quivi pienamente applicabile. (Cod. civ. art. 1743.)

§. VI.

De' modi co' quali risolvesi questo contratto.

484. Il contratto in questione al pari di quello di locazione disciogliesi *ipso jure* quanto all'avvenire collo spirare del tempo pel quale le parti si sono reciprocamente accordato l'uso delle cose che ne forman l'oggetto.

Risolvesi *ipso jure* anche prima che spiri il tempo, per l'estinzione della cosa il cui godimento era stato accordato da una parte all'altra, quando ciò sia per un eguale od anche più breve tempo rispetto al godimento dell'altra cosa reciprocamente data a godere; imperocchè come sopra osservammo *n.°* 477, dacchè voi non potete farmi ulteriormente godere della cosa, cessa in me l'obbligo di farvi goder della mia. Convien decider lo stesso non solamente nel caso in cui per essersi distrutta la cosa vostra voi non potete più farmene godere, ma in ogni altro in cui non lo

possiate del pari, qualunque ne sia la cagione. (Cod. civ. art. 1722.)

485. Nella stessa guisa che il locatore può in più casi pretendere la soluzion dell' affitto, parimenti in questo contratto, può una delle parti, però in certi casi, domandarne la soluzione per l'avvenire; *puta* se avendovi io data per un certo tempo a godere una casa pel godimento d'un' altra casa, che voi mi aveste reciprocamente accordato, io fossi obbligato prima dello spirare del tempo, di rifabbricarla onde prevenirne l'imminente rovina; o nel caso in cui voi ne abusaste; *puta* se la riduceste ad usi illeciti o turpi; anzi io potrei in questo caso pretendere danni e interessi.

486. Avendovi io accordato il godimento della mia casa per un tempo prefisso in ricambio del godimento della vostra, ovvero di qualche altra cosa che voi mi avreste accordato per lo stesso tempo, potrei io prima dello spirar di tal tempo chiedere la soluzion del contratto per recarmi ad occupare io medesimo questa casa di cui son proprietario? La questione veramente soggiace a qualche difficoltà. Da una parte di-

rassi a favore del proprietario, che la stessa ragione per cui la legge *AEde* permette al proprietario, nel caso di una semplice affittanza, di sloggiare il suo inquilino avanti lo spirar del contratto, pare che militi egualmente nel caso del contratto in questione; avvegnachè sì fatta ragione si fondi sul bisogno che ha della casa il proprietario di abitarla egli stesso, non che su ciò che deesi presumere a di lui riguardo, cioè che non avrebbe voluto affittarla, se preveduta avesse una tale occorrenza, e quindi si dee sottointendere nell'investitura di affitto ch' esso ne ha fatta, una condizione per cui si è tacitamente riservata la facoltà di risolver l'affitto, indennizzando però l'inquilino, qualora avesse bisogno di occupare per se stesso la casa; ma si dirà: cotali ragioni sembrano aver luogo del pari nel contratto in questione; d'altronde si potrà opporre che nel caso di cui trattiamo, quando io v' ho affittato il godimento della mia casa per un tempo prefisso in ricambio del godimento della vostra, che voi mi avete affittato per un egual corso di tempo, io ho contratto verso di voi co-

me sopra il vedemmo, n.° 370, una doppia obbligazione di farvi godere della mia casa; io vi sono obbligato nella qualità di locatore della mia casa; e vi sono ancora tenuto nell' altra qualità di conduttor della vostra; il godimento della mia casa essendo la pigione ch' io vi debbo pel godimento della vostra, io non mi trovo dunque ne' termini della legge *AEde* dianzi citata. Questa legge permette bensì al proprietario che ha bisogno della sua casa per occuparla egli stesso di sciogliere il suo impegno derivante dalla locazione ch' egli ne ha fatta; ma oltre l' obbligazione che mi corre a vostro riguardo la quale risulta dall' affitto ch' io vi feci della mia casa, e che la legge *AEde* permette di sciogliere, avvene eziandio un' altra per cui sono tenuto di farvi godere della mia casa, ed è quella che deriva dall' affitto che voi mi avete fatto della vostra, in virtù della quale come conduttore o inquilino della vostra casa io sono obbligato di lasciarvi il godimento della mia, cui mi sono impegnato di darvi per la pigione della vostra. Se la legge *AEde* ha permesso al proprietario che ha

bisogno della sua casa per occuparla, di sciogliere l'obbligazione che ha in qualità di locatore, non si può dire del pari, ch'essa gli abbia permesso di risolvere l'altra: questa legge che si limita al caso di un semplice affitto o pigione non ha preveduto quello di un doppio contratto di locazione; nè per conseguenza il caso di questa obbligazione. Si dirà forse, che se la legge *AEde* non ha preveduto il caso di questo doppio contratto, nondimeno vi deve essere estesa. Io rispondo che una tale estensione non dev'essere ammessa, 1.° perchè la decision della legge *AEde* non è fondata sulla ragion naturale, ed è puramente arbitraria, e ripugnante ai principj generali, è un *gius* singolare, e per conseguenza non suscettibile di estensione; 2.° perchè le estensioni da un caso all' altro non si fanno che per mezzo di argomenti pe'quali concludesi *a majori ad minus*, o per lo meno *a pari*; ed un argomento per cui concludesi *a minori ad minus* non è buono. Ma se dal permettere la legge *AEde* al proprietario che vuole occupar la sua casa, di sloggiarne l'inquilino nel caso di

un semplice affitto, per cui esso ha contratta una semplice obbligazione di farnelo godere, se ne volesse inferire ch'essa me lo permette egualmente nel caso del doppio contratto di locazione, pel quale ho contratto verso di voi non solamente la semplice, ma la doppia obbligazione di farvi godere della mia casa, egli è manifesto che questo sarebbe un argomentare *a minori ad majus*: ciò ch'è un cattivo argomento.

§. VII.

Della specie di tacita riconduzione che ha luogo quando le parti hanno continuato a godere delle cose, dopo essere spirato il tempo pel quale in forza di tal contratto se n'erano reciprocamente accordato il godimento.

487. Non altrimenti che nel contratto di locazione, allorchè spirato il tempo del fitto, il conduttore a vista e saputa del locatore, continua a goder della cosa locatagli, si presume essere tacitamente passato fra le parti un nuovo contratto, che chiamasi tacita riconduzione; così nel contratto

in questione, quando dopo essere spirato il tempo pel quale le parti mediante questo contratto si erano reciprocamente accordato l'uso di certe cose, esse continuano da una parte e dall'altra a goderne, si dee parimenti presumere una nuova convenzione tra loro tacitamente passata in virtù della quale si sieno novellamente accordato a vicenda l'uso di dette cose; e questa nuova convenzione presunta è una specie di doppia riconduzione tacitamente passata.

488. Ma per qual tempo deesi presumere fatta questa duplice e tacita riconduzione? Allorchè l'una e l'altra delle cose di cui ambe le parti si sono reciprocamente accordato il godimento, sono tra quelle per la cui locazione l'uso non ha prefisso alcun tempo, come sono i mobili, la tacita riconduzione non si ritien fatta che per quel tempo per cui le due parti vorranno che la medesima duri giusta i motivi e le ragioni, che noi abbiamo recate nel nostro Trattato del Contratto di Locazione, *n.*° 371. Per la qual cosa ognuna delle parti può quando le piace far cessare questa tacita riconduzione e ripetere la propria cosa of-

frendo di rendere quella di cui gode; eccettochè non siano di tali cose delle quali godiamo a vicenda, poichè allora io non posso far cessare la tacita riconduzione prima che v'abbia lasciato godere della mia cosa tanto tempo quanto della vostra ho goduto.

Alloraquando una delle cose di cui ci siamo con tal contratto reciprocamente accordato il godimento, è tra quelle per la cui locazione l'uso stabilì un certo tempo, come se ad Orleans ho appigionata per sei anni la mia casa ad un tappezziere col patto che per tenermi luogo di pigione egli mi fornirebbe de' mobili durante quel tempo per addobbare la casa che io abito; se dopo spirati i sei anni noi avessimo continuato a godere, egli della mia casa, io de'suoi mobili, si presumerebbe in tal caso essere tra noi passata una duplice e tacita riconduzione pel corso di un anno non solamente riguardo alla casa, ma eziandio rispetto ai mobili; essendo della natura della riconduzione che credasi fatta per lo stesso fitto e pigione portata dal primo contratto. Il godimento de'mobili del predetto tappezziere ch'ei mi aveva accordato durante il tempo

che goderebbe della mia casa, era ciò che tenevami luogo di pigione della mia casa giusta il primo contratto; si dee dunque credere e ritenere esserci noi tacitamente convenuti nella riconduzione della mia casa pel corso di un anno, durante il quale egli mi lascierebbe il godimento de' suoi mobili che terrebbemi luogo di pigione della mia casa, come il godimento di questa terrebbegli luogo del nolo de' suoi mobili. Quest'è la ragione per cui esso non puote nell'anno che dee durare questa riconduzione richiedermi che gli restituisca i suoi mobili, offrendomi la restituzione della mia casa, come io non posso dal lato mio coll'offrirgli di restituire i suoi mobili, nè disloggiarlo prima dello spirare dell'anno, nè tampoco pretendere che mi paghi in danaro la pigione pel restante dell'anno; avvegnachè non essendosi egli obbligato di darmi altro fitto che l'uso de' suoi mobili, lasciandomeli, ei non può essere ad altra cosa obbligato.

Quand'io per un certo tempo vi ho dato, *puta* per nove anni, il godimento d'una campagna, le cui terre sieno alternativa-

mente coltivabili, in ricambio del godimento di qualche altra cosa, che voi mi avete reciprocamente accordata pel medesimo tempo; se dopo esser questo spirato, noi continuassimo rispettivamente a godere, nè fossevi in conseguenza la doppia e tacita riconduzione, allora il tempo della tacita riconduzione delle terre alternativamente coltivabili essendo di tre anni, sarebbe mestieri per le suaccennate ragioni, decidere che la tacita riconduzione avrà luogo per anni tre, tanto a riguardo del fondo rustico che delle cose che mi sono state date a godere per tenermi luogo del godimento del fondo medesimo.

489. Allorchè, spirato il tempo per cui in forza di tal contratto io vi aveva accordato il godimento della mia cosa per quello d'un'altra, io vi ho restituito quella che mi deste a godere, mentre voi avete continuato a goder della mia, egli è evidente non poter esservi luogo in tal caso alla doppia tacita riconduzione, dappoichè io non ho continuato a godere; ma devesi allora supporre un tacito affitto da me fattovi della mia cosa per quel prezzo che verrà fis-

sato da' periti a norma de' principj su esposti, n.° 37 verso la fine; e questo tacito affitto si riterrà, secondo la natura della cosa, fatto, o per tre anni, se si tratti di terre alternativamente coltivabili, ovvero per un altro termine; o se si tratti di un mobile, per tanto tempo quanto a me piacerà di lasciarvene l'uso, e che voi ne vorrete godere.

490. Se in virtù di tale contratto voi mi aveste accordato per sei anni il godimento della vostra casa in ricambio del godimento della mia da me accordatovi per soli tre anni, e che questo avesse un doppio valore rispetto a quello della vostra; se spirati i tre anni, pe' quali io vi ho data la mia casa a godere, voi ne aveste continuato il godimento, me sciente, e veggente, vi sarebbe luogo in tal caso ad una doppia tacita riconduzione delle rispettive nostre case? No; avvegnachè la tacita riconduzione formandosi dalla continuazione del godimento dopo essere spirato il tempo del precedente affitto, perchè siavi doppia tacita riconduzione delle rispettive nostre case fa d'uopo che siavi doppia continuazione di godimento rispettivo; è mestieri che

ognuno di noi abbia continuato a godere della casa dopo la scadenza del tempo per cui gli era stato concesso il godimento; tutto questo quì non si trova; imperocchè, se voi avete continuato a godere della mia casa dopo la scadenza del tempo pel quale io ve ne aveva affittato il godimento, non si può dire egualmente che io abbia continuato a goder della vostra dopo la scadenza del tempo, per cui voi me ne avete accordato il godimento, giacchè questo tempo non è ancora scaduto.

Io convengo che avendo goduto della mia casa, me sciente e veggente, dopo essere spirato il termine di tre anni, per cui ve l'aveva affittata, siavi luogo ad una tacita riconduzione della mia casa per un anno. Ma qual ne sarà la pigione? Consisterà questa in una somma di danaro quale verrà fissata da' periti? Sarà forse questa un godimento triennale della vostra casa, dovutomi dopo la scadenza di tre anni che mi rimangono tuttavia a goderne? Ho ritrovati i pareri divisi su di tale questione. Riguardo al secondo parere dicevasi, che le tacite riconduzioni presumonsi fatte per il medesi-

mo fitto ed alle stesse condizioni del primo contratto: or ciò che tenevami luogo di pigione della mia casa giusta il primo contratto che noi abbiamo fatto essendo il godimento della vostra per il duplicato tempo che voi godereste della mia, si deve presumere essere noi del pari convenuti tacitamente mediante la tacita riconduzione della mia casa, che per la pigione dell' anno di questa tacita riconduzione della mia casa, voi mi affitterete per due anni il godimento della vostra. La mia risposta è questa: convengo della massima, che la tacita riconduzione presumasi fatta per la stessa pigione ed alle medesime condizioni, quando ciò si può fare; ma nel caso presente non mi sembra possibile che la tacita riconduzione della mia casa si possa fare alla medesima condizione. Il godimento della vostra casa che in virtù del primo contratto tenevami luogo di pigione della mia, era un godimento per cui io entrava in possesso allo stesso tempo in cui voi cominciavate a goder della mia. Al contrario, voi non potete farmi godere della vostra, l'uso della quale voleste accordar-

mi come prezzo della tacita riconduzione della mia, se non che dopo spirati i tre anni, duranti i quali io ho diritto di goderne in virtù del primo contratto. Ma si può dire in tal caso che le condizioni della tacita riconduzione fosser le stesse che quelle del primo contratto? Il godimento della vostra casa che voi mi avete accordato col primo contratto per tenermi luogo di pigione riguardo alla mia, era una pigione ch' io cominciava a percepire fin dal principio del contratto, e che continuava a percepire a misura che voi godevate della mia casa; dovecchè la pigione della tacita riconduzione sarebbe una pigione ch' io non potrei cominciare a percepire se non che parecchi anni dopo la scadenza del tempo di questa riconduzione. La tacita riconduzione non può dunque in tal caso aver luogo alle medesime condizioni, ed è quindi necessario fissare la pigione mediante una stima, come nel caso in cui le parti non si sieno spiegate intorno al prezzo. (Vedi il Cod. civ. art. 1716, 1759, 1776.)

Articolo II.

Seconda specie di contratto.

491. Formasi una specie di contratto della classe di quelli che diconsi *do ut des*, quando uno de' contraenti dà, o si obbliga di dare una cosa all' altro contraente per tener luogo di pigione d' un' altra cosa, cui l'altro de' contraenti si obbliga per parte sua di accordargli per un certo tempo; come allorchè noi conveniamo insieme, che voi vi obbligate di darmi un picciol podere per tenermi luogo di pigione della mia casa, di cui mi obbligo dal lato mio di farvi godere per sei anni.

Questo contratto due ne rinchiude; 1 un contratto per cui voi mi vendete in qualche modo il vostro podere. Dico *in qualche modo*, avvegnachè questo non sia propriamente un contratto di vendita, essendo dell' essenza del contratto di vendita che il prezzo consista in una determinata somma di danaro; dovecchè nel contratto in questione il prezzo non consiste in danaro, ma nel godimento della mia casa, di cui mi obbli-

obbligo di farvi godere per tenervi luogo di fitto del vostro podere. Ma comunque un tale contratto non sia propriamente *di vendita*, gli rassomiglia per lo meno d'assai: voi mi vendete in qualche modo il vostro podere; voi contraete meco rapporto al medesimo le stesse obbligazioni che contrae un venditore: scaturisce da siffatte azioni quella che dicesi *actio utilis ex empto*, che mi compete contro di voi per costringervi a farmene la tradizione e garantirmi il podere. Per parte mia io compro in qualche maniera il vostro podere; il godimento della mia casa durante il tempo convenuto dovendovi tener luogo del prezzo, io sono obbligato, *utili actione ex vendito*, a farvi avere un tal godimento. (Cod. civ., artic. 1582.)

2. Questo contratto rinchiude una specie di locazione od affitto ch'io vi fo della mia casa pel tempo convenuto. Non è questo il vero contratto di locazione o di affitto, essendo dell'essenza di un tale contratto che la pigione consista in danaro, in vece che nel contratto in questione, il vostro podere mi tien luogo di fitto della mia casa. Ma

se non è questo un vero contratto di locazione, gli rassomiglia per lo meno d' assai: io sono rispetto a voi locatore della mia casa; contraggo verso di voi le obbligazioni medesime cui contrae qualsiasi locatore di case: voi avete contro di me l'azione *utilis ex conducto* per astringermi a farvi godere della mia casa, simile a quella che ha un inquilino contro il suo locatore; ed una tale azione concorre unitamente a quella che dicesi *utilis ex vendito* che contro me vi compete, allo scopo medesimo, come più sopra si è detto. Dal lato vostro, voi siete, rispetto a me, e per rapporto alla mia casa, come un inquilino, ed avete perciò le stesse obbligazioni che ha un inquilino, come sarebbe quella di goderne ed usarne da buon padre di famiglia, di vegliare alla sua conservazione (Cod. civ., art. 1728): compete a me contro voi a tale riguardo l'azione *utilis ex conducto* anche per obbligarvi a farmi la tradizione del vostro podere e garantirmelo, dovendo questo in forza della convenzione tenermi luogo di pigione della mia casa. L'azione *ex conducto* che mi compete per farmelo rilasciare, o

garantire, cospira insiememente all' azione *ex empto* che io ho contro di voi ai medesimi fini, come è stato detto più sopra.

492. Questo contratto, secondo i principj del diritto romano poc' anzi da noi riportati, *n.* 460 *in fin.*, era un contratto reale, che non diveniva contratto se non che in forza dell'esecuzione per parte d' uno dei contraenti: ma codesti principj, come lo abbiamo osservato nel luogo opportuno, non essendo ammessi nel nostro diritto francese, questo contratto viene in conseguenza considerato al pari di quelli di vendita e di locazione, come un contratto consensuale, che riceve l' intiera sua perfezione dal solo consenso delle parti, e produce da quel momento tutte le obbligazioni testè da noi rimarcate.

493. Se nel caso proposto del contratto in questione, il podere che voi mi avete promesso di darmi per tenermi luogo di pigione della mia casa, fosse perito dopo il contratto prima che io ve ne mettessi in possesso; *puta* se in una piena fosse stato trasportato dal fiume vicino, o fosse stato inghiottito da un terremoto, sopra chi do-

vrà cadere la perdita? Sareste voi ciò nulla ostante autorizzato a godere della mia casa per il tempo convenuto?

Il contratto di cui trattiamo inchiudendo, come abbiam detto, una specie di contratto di vendita, che voi mi fate del vostro podere, la questione deve risolversi secondo i principj del contratto di vendita. Ora secondo i medesimi, già da noi riportati nel nostro Trattato del Contratto di Vendita, *part.* 4, tostochè il contratto è perfetto pel consenso delle parti, la cosa venduta è a rischio del compratore (Cod. civ., art. 1589,); e se per qualche forza irresistibile la cosa perisce, comecchè avanti la tradizione, il compratore ne soffre la perdita, nè viene perciò esentuato dal pagamento del prezzo: dunque in questo caso la perdita del vostro fondo avvenuta dopo il contratto per una forza irresistibile, dee cadere sopra di me, che ne sono come il compratore, nè rimango per ciò esonerato dall' obbligo di accordarvi per il tempo convenuto il godimento della mia casa, essendone questa a guisa di prezzo.

Nè osta che mi siate debitore del vostro

podere non solo *quasi ex vendito*, ma *quasi ex conducto*, poichè questo fondo in virtù del contratto che insieme abbiam fatto mi tien luogo di pigione della mia casa, di cui debbo farvi godere; conciossiachè il principio che il debitore di un corpo certo viene assoluto dalla sua obbligazione per la perdita della cosa prodotta da una forza irresistibile, è tale che non appartiene esclusivamente al contratto di vendita; ma ch'è generale e comune a tutte le obbligazioni di un corpo certo e determinato; da qualunque contratto e da qual siasi causa esse procedano.

E' bensì vero che nel reale contratto di locazione, il conduttore o affittuario non può liberarsi in tal guisa dalla sua obbligazione. La ragione si è che in questo contratto la pigione consiste in una certa somma di danaro, o in una certa quantità di frutti, e non in un corpo certo e determinato. Ora il principio, che l'obbligazione si estingue per la perdita della cosa dovuta non ha luogo che a riguardo delle obbligazioni de' corpi certi, e non riguardo alle

obbligazioni d'una somma di danaro, o di una data quantità di frutti, *puta* di frumento, vino ec., come lo abbiamo veduto nel nostro Trattato delle Obbligazioni, n. 262. Ma nel contratto in questione è un corpo certo, è il vostro podere che tien luogo della pigione che voi mi dovete pel godimento della mia casa, ond'è che voi non potete esserne liberato per la perdita del vostro fondo avvenuta dopo il contratto in conseguenza di un accidente fortuito e irreparabile; nel che questo contratto differisce dal vero contratto di locazione.

Ma fu opposta contro tal decisione la legge fin. ff. *de condict. caus. dat*, ove è detto; che s'io vi ho dato del danaro, *ut mihi Stichum dares*, essendo morto lo schiavo, io posso ripetere il danaro datovi. Rispondo, che il caso di questa legge, come osservano gl'interpreti, è differentissimo da quello di un contratto di vendita, e per conseguenza da quello del contratto in quistione, ch'è rapporto al vostro podere un contratto che rassomiglia a quello di vendita. Nel caso della legge opposto, io non vi aveva dato il mio danaro che a condi-

zione che voi mi dareste *Stichum*: era questa una clausola ch' io aveva apposta alla alienazione del mio danaro, e per conseguenza essendo questa mancata attesa la morte di *Stichus*, ho diritto di ripetere *Stichum*. Ma nel contratto di vendita, e in tutti quelli che gli rassomigliano, dev' essere altrimenti, come ne conviene lo stesso giureconsulto nella legge opposta; avvegnachè le obbligazioni che le parti contraggono in forza di tali contratti, siano tali, che quantunque reciproche, sono nulla di meno semplici e pure, una non dipendendo dall' esecuzione dell' altra come da una clausola o condizione.

493. Passiamo ad un altro caso, in cui non più il vostro fondo, ma sia la mia casa, ch' io mi era obbligato di farvi godere per sei anni, quella che venne distrutta da un accidente inopinato e irresistibile poco dopo il contratto. Non potendo io più farvene godere, sarete voi ciò nulla ostante obbligato a concedermi il godimento del vostro podere, che vi eravate impegnato di darmi per la pigione della mia casa? Una sì fatta questione risolvesi con de' principj

ben diversi da quelli, pe' quali noi abbiamo deciso la precedente. Il contratto che abbiamo fatto, il quale rapporto al vostro fondo, è una specie di contratto di vendita, è rapporto alla mia casa, di cui mi sono obbligato di farvi godere, una specie di contratto di locazione (Cod. civ. art. 1722.) La questione dee dunque decidersi secondo i principj del contratto di locazione da noi stabiliti n. 136. Ora secondo questi principj, la pigione non è dovuta al locatore allorchè il locatario è stato impedito di godere, ancorchè ciò fosse derivato da una forza irresistibile; ed il locatario che l'avesse pagato potrebbe ripeterne la somma sborsata. Quindi nel nostro caso; non solo voi non siete obbligato a darmi il vostro podere, ma se me lo aveste dato, voi lo potreste ripetere; perocchè questo fondo, giusta il contratto da noi stipulato, doveva tenermi luogo di pigione della mia casa, della quale non avendo voi goduto, non ne dovete in conseguenza la pigione.

In ciò i principj del contratto di locazione sono diversi da quelli del contratto di vendita. In questo siccome la cosa ven-

duta è quella che ne forma l'oggetto, basta ch' essa abbia esistito al tempo del contratto, sebbene per una forza irresistibile abbia poi cessato di esistere anche avanti la tradizione, affinchè il contratto abbia ricevuta l' intera sua perfezione, ed abbia prodotte tutte le obbligazioni, che ne nascono, e per conseguenza anche quella che obbliga il compratore a pagarne il prezzo. Ma nel contratto di affitto non è la cosa, ma il godimento successivo della medesima fino al termine della affittanza che forma l'oggetto del contratto; dunque nel caso che il conduttore sia per una forza irresistibile impedito di godere, il godimento di cui speravasi la futura esistenza, e che doveva essere l'oggetto del contratto, cessando di esistere, il contratto come destituito o pel totale o per una parte della cosa che ne doveva fare l'oggetto, è nullo, o riguardo al totale, se il locatario è stato intieramente privato del godimento, o per quella parte di cui non ha potuto godere; nè può in conseguenza produrre nel locatario l'obbligazione di pagare il fitto dell'intiero o parzial godimento che il locatore non ha potuto a lui procurare.

494. Se nel caso proposto, l'accidente che ha distrutta la mia casa, e che mi ha impedito di farvene ulteriormente godere, non fosse arrivato che al termine di un certo tempo durante il quale voi ne aveste goduto, voi mi dovreste la pigione proporzionata a quel tempo; ma non sareste già ammesso ad offrirmi per questa pigione una parte del vostro fondo, per la ragione che io non avrei voluto acquistarlo in parte. Voi dovreste in tal caso pagarmi in danaro una parte del suo valore (Cod. civ. art. 1722). Per esempio, se voi aveste goduto della mia casa per sei mesi soltanto, ciò che forma la duodecima parte di sei anni; de' quali il vostro podere doveva essere la pigione, e che il fondo fosse del valore di lire mille e duecento, voi mi dovreste pagare cento lire per la pigione di sei mesi di godimento. Parimenti non sarei autorizzato a ritenere la duodecima parte del vostro podere per la pigione di sei mesi del vostro godimento, dovendomi contentare che voi me ne paghiate la pigione in denari, perchè voi non avreste voluto vendermelo parzialmente.

Articolo III.

Terzo caso

495. Nella classe di que' contratti che diconsi *facio ut facias* avvi quello per cui ciascheduno de' contraenti dà all'altro un lavoro da fare, e s'incarica reciprocamente di farne un altro per lui.

Per esempio, un muratore ha intrapresa la costruzion d'una casa; un legnamajo ha intrapresa quella d'un'altra casa: convengono insieme che il legnamajo farà a scarico del muratore tutta l'armatura della casa, di cui il muratore ha intrapreso la costruzione, e che reciprocamente il muratore farà a scarico del legnamajo l'intera muraglia della casa, di cui il legnamajo ha intrapresa la costruzione.

Questo contratto differisce da quello che dicesi locazione d'opera in ciò, che dove in questo dee consistere il prezzo in una somma di denaro, nel contratto di cui trattiamo il prezzo dell' opera che mi avete data a fare non consiste in danaro, ma bensì in un altro lavoro, che v'incaricate

di fare per me; lavoro ed opera che mi tien luogo del prezzo che mi è dovuto per quello che mi avete commesso di fare.

496. E'dell'essenza di tal contratto che sienvi due opere a farsi, e che ne formin l'oggetto, cioè quella ch'io vi commetto o che voi v'impegnate di fare, e quella che voi mi assegnate, e ch'io mi obbligo di eseguire.

Fa d'uopo che ognuna di dette opere, come nel contratto di locazione n.° 395 e 396, sia un lavoro *da farsi, possibile e lecito*. Fa d'uopo egualmente che ognuna di esse sia un lavoro, pel quale colui che lo commette fornisca all'altro la materia principale; così nel caso dianzi proposto, il muratore che commise al falegname di costruire l'armatura della casa che intraprese di fabbricare, gli somministrerà l'area ed i muri su i quali egli dee travagliare, e viceversa.

Ma se un orefice si fosse convenuto con un architetto perchè questi egli costruisse un certo edifizio, e che in luogo di pagamento l'orefice farebbe all'architetto un certo vaso d'argento, di cui lo stesso orefice somministrerà la materia, questo non

sarebbe più quel contratto di cui ora trattiamo, ma un altro contratto della classe di quelli che diconsi innominati *facio ut des*, che per rapporto all' edifizio datosi a costruire all' architetto, partecipa del contratto di locazione d' opere, ma relativamente al vaso cui l' orefice si obbliga di fare e di dare, partecipa del contratto di vendita, *supra n.°* 394.

497. Il contratto di cui trattiamo contiene in qualche guisa un doppio contratto di locazione d' opere; ogni contraente è allo stesso tempo e locatore dell' opera che dà a fare, e conduttore di quella che assume il carico di eseguire.

498. Ognuno d' essi nella sua qualità di locatore dell' opera che commette di fare, si obbliga in virtù del contratto verso l' altro contraente, non a pagargli, come nel contratto di locazione, alcuna somma di danaro pel prezzo dell' opera, ma a fare il lavoro che intraprese di fare, e che in vigor del contratto tien luogo del fitto o mercede di quello che ha commesso di fare.

Se l' altro contraente avesse fatti degli accrescimenti all' opera che gli ha commes-

so di fare, sarebbe tenuto giusta le distinzioni da noi fatte n.° 407 e 408, a pagargliene il prezzo in quella misura che verrebbe fissata da arbitri.

Ciascheduno de' contraenti nella sua qualità di locatore dell'opera che commette, è tenuto a fare quanto da lui dipende per mettere l'altro contraente in istato di eseguirla, *supra* n. 410; e se il lavoro da me datovi a fare in forza di tal contratto, fosse un' opera ch'io medesimo avessi intrapreso per un'altra persona che me l'avesse commessa, e che ciò dipendesse da questa persona, io sono obbligato in tal caso di stimolarla a fare quanto da lei dipende onde porvi in istato di eseguire il lavoro ch' io vi ho subaffittato; e mancando la stessa di farlo, io sono tenuto verso di voi alla rifazione de' danni e interessi, salvo il mio regresso contro la predetta persona.

499. Ognuno de' contraenti nel tempo stesso ch'egli è locatore dell'opera cui commette ad altri di fare, essendo altresì conduttore di quella che si è incaricato di fare, contrae rapporto a quest'opera le stesse obbligazioni che contrae un conduttore

d'opera nel contratto di locazione d'opère. Quanto noi abbiamo detto a questo riguardo, *part.* 7 *cap.* 2 *sez.* 2 riceve quivi una piena ed intiera applicazione.

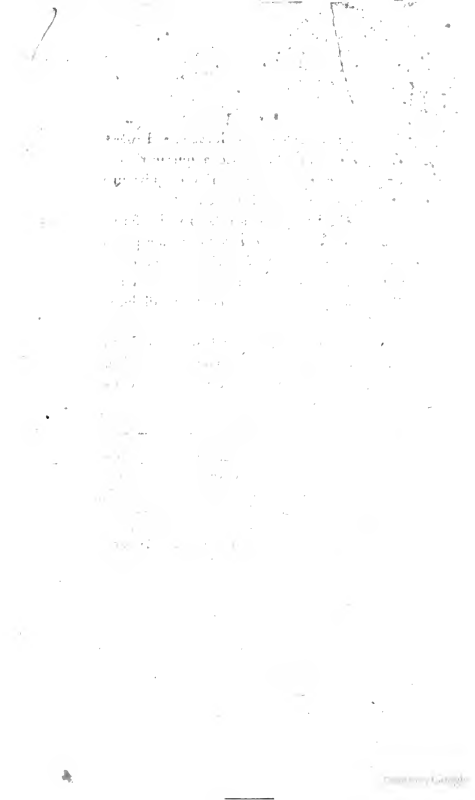
500. Ogni opera o sia lavoro che forma l'oggetto di questo contratto, anche prima di essere terminato, è a rischio del committente, giusta le distinzioni dai noi fatte, *ibid. cap.* 4, rapporto al contratto di locazione.

Quanto ai modi, co' quali può sciogliersi questo contratto, si osservi ciò che abbiam detto, *ibid. cap.* 4, relativamente al contratto di locazione. (1)

---

(1) E' questo pure il caso di applicare a que' diversi contratti innominati e commutativi tutti i principj stabiliti nel Codice civile al titolo de' contratti, e segnatamente del contratto di locazione, come già l'osservammo dietro l'opinione di M. Mouricault tribuno, nel suo discorso al Tribunato, che noi abbiamo citato.

TRATTATO

DEL

CONTRATTO

DI SOCCIDA.

TRATTATO

DEL

CONTRATTO DI SOCCIDA.

La Thaumassière nella sua prefazione al titolo de' contratti *di soccida* sullo statuto di Berri, distingue tre specie di soccida; semplice ed ordinaria, a metà, e così detta di ferro. (Cod. civ. art. 1801.) (1)

SEZIONE PRIMA.

Della soccida semplice ed ordinaria.

1. La soccida semplice ed ordinaria è un contratto per cui una delle parti, ch'è il locatore dà all' altra che è il conduttore una soccida, vale a dire una certa quantità di bestiame per averne cura e nutrir-

(1) Il Codice civile, art. 1801, ammette quattro sorta di soccide; quella, ch'è relativa alle vacche, art. 1831, forma la quarta.

lo durante un certo tempo e colla condizione che a riserva de' latticini, letami e lavori che si lasciano intieramente al conduttore, tutti gli altri profitti che si ricaveranno dalla soccida tanto in lane che in accrescimenti e migliorie delle bestie, si divideranno a metà fra le parti (Cod. civ. art. 1804) come pure che se per casi fortuiti allo scadere del tempo convenuto vi fosse perdita, questa sarebbe parimenti comune alle parti medesime.

La principale differenza tra questa soccida semplice e quella a metà, della quale tratteremo nella seguente sezione, si è che nella soccida semplice l'intero fondo o capitale viene somministrato dal solo locatore (Cod. civ. art. 1804); dovecchè nella soccida a metà, ognuna delle parti ne fornisce la metà. (Cod. civ. art. 1808.)

Noi tratteremo nel primo articolo della natura e delle forme di questo contratto. Esamineremo nel secondo, se tale contratto di soccida semplice, quale lo abbiamo descritto, sia lecito tanto nel foro interno quanto nel foro esterno. Nel terzo noi terremo proposito delle cause riprovate in codesto

contratto. Ragioneremo nel quarto delle obbligazioni che ne scaturiscono. E vedremo nel quinto quando possa chiedersi la divisione della soccida, ed in qual modo essa si faccia.

ARTICOLO PRIMO.

Della natura di questo contratto; della sua forma.

In due diverse maniere può considerarsi questo contratto, cioè sotto due diversi punti di vista, secondochè sembra essere stata l'intenzione delle parti contraenti. Noi tratteremo ne'due primi paragrafi della natura del contratto di soccida considerato sotto ognuno di questi punti di vista. Aggiugneremo un terzo paragrafo, in cui tratteremo della forma di questo contratto.

§. I.

Della natura del contratto di soccida, considerato sotto il primo punto di vista

2. Il primo punto di vista sotto cui può considerarsi un tale contratto, è quello per cui lo si riguarda come un contratto di so-

cietà di bestiami, che le parti hanno intenzione di fare. (Cod. civ. art. 1800)

In forza di tal contratto il conduttore non avendo il modo di somministrare alla società la sua metà del fondo o capitale degli animali che dee comporre la soccida, e ch'ei deve fornire ond'essere associato per la metà, il locatore la somministra per lui, e glie l'anticipa. Di questa anticipazione il conduttore dee renderne conto al locatore al tempo che viene a disciogliersi la lor società. (Cod. civ. art. 1804)

Considerando il contratto sotto questo punto di vista, il locatore è riputato fornire alla società gli animali componenti la soccida tanto per se, quanto pel suo conduttore; cioè, la metà per se stesso ed in suo nome, e l'altra metà pel conduttore, al quale glie ne fa l'anticipazione. (Cod. civ. art. 1804)

In virtù di tale anticipazione il fondo o capitale della soccida diviene comune ad ambe le parti: il conduttore n'è fatto proprietario per metà (1) ed è debitore sol-

---

(1) *N'è fatto proprietario.* questo principio sta

tanto verso il locatore del prezzo della metà della soccida, o sia del bestiame che il locatore gli ha anticipato.

---

nell'economia stessa del contratto; ma non nella lettera della nuova legge. L'art. 1805 del Codice civile porta: la stima data alla soccida nel contratto di locazione non ne trasferisce la proprietà al conduttore. Essa non ha altro oggetto che di determinare la perdita od il guadagno che potrà risultarne, terminata la locazione.

Inoltre stando alla lettera egli non è socio; ciò che deriva dalla differenza delle definizioni della soccida semplice (Cod. civ., art. 1804), e della soccida a metà (Cod. civ., art. 1818). È solamente in quest'ultimo articolo che il legislatore fa uso del vocabolo di società.

Quindi se il conduttore non è proprietario, nè socio, qual sarà dunque il suo titolo?

Io conchiudo che i principj finora ammessi trovandosi in opposizione colla disposizione rigorosa del Codice, siffatta disposizione dev' essere limitata al caso previsto, vale a dire alla soccida, nella quale si è fatta posteriormente una stima.

Ciò posto, in tutte le altre soccide semplici, in cui le parti non avranno fatta veruna stima, il conduttore sarà riputato proprietario e socio; e quindi si dovranno applicare alle parti tutti gli effetti derivanti da queste due qualità, sempprecchè non si trovino in opposizione agli altri principj di consuetudine nel contratto di soccida, ovvero alle disposizioni legali; ciò che verrà spiegato in progresso.

Si dirà forse che il conduttore non ha bisogno, ond'essere associato per la metà, di portare alla società la metà del bestiame che ne deve comporre il fondo, perocchè incaricandosi solo della custodia del bestiame ed anco della nutrizione e dello stallaggio quando esso non è il castaldo del locatore, cotali cose debbono tenergli luogo di quella parte ch'egli dee conferire in società.

A ciò si risponde, che il conduttore è bastevolmente ricompensato dalla società finchè essa dura mercè gli utili che ricava dai latticini, letami, e lavori degli animali che vengono a lui concessi in ricompensa di tali cose, nè cadono punto in riparto fra i contraenti (Cod. civ. art. 1811). Per lo che il conduttore a fine d'essere associato per metà ed avere diritto alla metà degli utili nella tosatura delle lane, negli accrescimenti e migliorie degli animali, dee fornire alla società la metà delle bestie che debbono comporre la soccida.

Ciò si dimostra coll'esempio del contratto di soccida a metà, di cui tratteremo nella sezione seguente. Nella soccida a me-

tà, benchè il solo conduttore sia incaricato della custodia delle mandre e delle stesse cose come accade nella soccida semplice, pure, atteso il dover egli esserne ricompensato dalla società nel modo testè da noi rammentato, egli non lascia d'essere obbligato a fornire alla società stessa la metà del fondo della soccida. (Cod. civ. art. 1818).

Nel contratto di soccida o il locatore è un estraneo che non è il proprietario del podere ove deve collocarsi il bestiame, ovvero è lo stesso proprietario del fondo.

Nel primo caso (1) il conduttore per verità somministra solo oltre la di lui parte di soccida statagli dal locatore anticipata, il governo degli animali, l'uso de' loro paseoli e delle loro stalle per la nutrizione e ricovero de' medesimi. Ma come lo abbiamo già detto egli è di ciò soddisfatto dalla so-

(1) In questo primo caso, il conduttore essendo obbligato alla custodia, alla nutrizione, al ricovero della mandra, esso profitta necessariamente de' latticini, de' lettami, e del travaglio degli animali. Un tale profitto a lui essenzialmente appartiene; nè si potrebbe stipulare il contrario. (Cod. civile, art. 1811).

cietà finchè essa dura mediante il profitto che ricava dai latticini, e dal concime di cui servesi per l'ingrasso delle sue terre, e dai lavori degli animali; vantaggi tutti che intieramente si lasciano al conduttore senza che punto nè poco vi partecipi il locatore.

Nel secondo caso (1) quando il contratto di soccida fassi tra un proprietario di terre ed il suo castaldo, ciò che chiamasi *soccida a mezzadro*, la condizione del castaldo, ch'è il conduttore, è molto più vantaggiosa. Imperciocchè s'esso vi mette solo la custodia del gregge, il locatore dal lato suo somministra l'uso de' pascoli e delle stalle per la nutrizione e ricovero delle bestie; ciò che per lo meno equivale alla custodia del gregge che il conduttore si è assunta; onde deriva che in questa soccida il conduttore non somministrando alla società nulla più del locatore, i minuti profitti del bestiame quali sono i latticini che se gli lasciano, sono un benefizio ed una gratifi-

(1) In questo secondo caso siffatta specie di soccida entra nella classe di quelle che sono enunciate nell'articolo 1821 del Codice civile, chiamate *soccide di ferro*.

cazione che a lui fa il locatore. (Cod. civ. art. 1821)

3. Rimane ad osservarsi, che tanto la società la quale rinchiude la soccida ordinaria considerata sotto questo primo punto di vista, quanto quella che abbraccia la soccida a metà di cui parleremo nel seguente articolo, eccedono in ciò le società ordinarie, che la morte d'uno de' socj non ne produce lo scioglimento, e che il diritto e la qualità di associato che aveva il socio defunto passa a' suoi eredi. Ciò non toglie per altro ch'esse non sieno vere società avvegnachè s'egli è della natura della società ch'essa venga disciolta per la morte d'uno de' socj, questo non è di sua essenza, giacchè pel diritto romano nella società contratta per appalto di pubbliche imposte, potevasi validamente stipulare, che gli eredi dell'associato il quale moriva nel corso della società, succederebbero in di lui luogo nella società stessa per quel tempo che rimarrebbe a decorrere.

§. II.

Del secondo punto di vista sotto cui può considerarsi la soccida semplice.

4. La soccida semplice ed ordinaria può considerarsi sotto un altro punto di vista. Quando l'intenzione del locatore fu quella di rimanere solo proprietario del fondo della soccida, la soccida deve in tal caso essere riguardata come un contratto innominato, partecipante più dell'affitto che della società, pel quale il locatore dà per un certo tempo al conduttore le sue bestie a custodire, ed anco talvolta a pascere ed a ricoverare, mediante una certa ricompensa ó fitto che gli dà il locatore, e che consiste ne' benefizj del latte, letame, e lavoro degli animali. Inoltre, a fine d'interessare ed impegnare viemaggiormente il conduttore ad aver cura delle bestie affidate, il locatore gli accorda in questo contratto la metà di tutti gli altri profitti, tanto derivanti dalle lane, quanto dagli accrescimenti e miglioranze degli animali medesimi, a patto però che il conduttore assoggettisi per la stessa

porzione al rischio della perdita, che potrebbe sopraggiungere in forza di casi fortuiti. (1)

E' pare che gli statuti abbiano considerato il contratto di soccida sotto questo secondo punto di vista, e che ciò che più ordinariamente le parti prefiggonsi in questo contratto sia che il locatore rimanga solo proprietario della soccida stessa.

Riguardo a ciò che abbiam detto che in virtù di questo contratto il locatore dà al conduttore le di lui bestie non solo per custodirle, ma ben anco talvolta a pascerle e ricovrarle, ha luogo quando è un estraneo ch'è il locatore degli animali dati a soccida; imperciocchè in tale caso il castaldo diviene conduttor della mandra, ed è incaricato intie-

(1) Questa soccida semplice sembra esser la sola che il Codice civile abbia ammessa, come lo abbiamo osservato nella precedente nota.

Ciò non pertanto affinchè in questo caso il contratto sia valido, richiedesi: 1 che il conduttore non siasi obbligato a sopportar da se solo la perdita totale degli animali; ciò ch' era lecito nell'antica giurisprudenza; 2 e che non siavi contr' esso veruna stipulazione contraria all' articolo 1811 del Codice civile.

ramente della nutrizione e ricovero del bestiame, dovendo egli fornire pascoli e stalle. Quindi a lui solo spetta il profitto de' latticini, letami e lavoro degli animali (Cod. civ. art. 1811): il locatore non dee avervi alcuna parte. Nel caso che il contratto si stipuli tra un padrone del fondo ch'è il locatore ed il suo colono, ch'è il conduttore, allora il secondo è incaricato soltanto della custodia degli animali, poichè il primo somministra quanto occorre alla pastura ed al ricovero de' medesimi.

§. III.

Della forma della soccida ordinaria.

5. Questo contratto non è propriamente soggetto ad alcuna formalità, se non che in esso il locatore dovendo al terminar della soccida nella divisione che se ne fa, prededurre l'ammontar del valore degli animali dati a soccida, deve però farsene al tempo del contratto una stima affin di conoscere qual n'era il valore all' epoca del contratto medesimo. (Cod. civ., art. 1805.) Questa stima può farsi o all' amichevo-

le, come suol dirsi, tra le parti, o mediante il ministero di periti, che le parti stesse trascelgono.

Se un locatore prevalendosi dell'urgente bisogno, che ha un agricoltore delle sue bestie per coltivare il suo podere, l'ha indotto ad acconsentire ad una stima eccedente il bestiame datogli a soccida, egli è obbligato nel foro della coscienza, a ridurre sì fatta stima alla somma in cui consisteva il giusto prezzo della soccida quando si è fatto il contratto.

Al contrario, se in una soccida stipulata tra un padrone di mezzadria, e il suo colono, quegli si riportasse a questi riguardo alla stima, sarebbe un'ingiustizia se il conduttore facessela al di sotto del giusto prezzo.

6. Il contratto di soccida non ha veramente bisogno d'essere rivestito di alcuna formalità ad oggetto di avere la piena sua esecuzione fra le parti contraenti: può passare tra loro per scrittura privata; può farsi eziandio verbalmente, quando le parti non disconvengon ne' patti. Ma a fine che il locatore possa giustificare il contratto di

soccida nel caso d'un sequestro delle bestie componenti la soccida a cagione delle tasse ed altre imposizioni dovute dal conduttore presso cui si trova il bestiame, ed acciocchè il locatore possa in conseguenza ottenere la liberazione di questo sequestro, l'editto del mese di ottobre 1713, *art.* 17, assoggettò a questo effetto i contratti di soccida a certe formalità, che sono le seguenti: 1. che se ne stenda un atto davanti notaro; 2. che l'atto passato contenga il numero, gli anni, ed il pelame delle bestie componenti la soccida; 3. che vengano entro quindici giorni riconosciute; 4 che siano pubblicate nei sermoni delle parrocchie ove dimorano i conduttori (o ciò che equivale, alla porta della chiesa, al termine della messa parrocchiale a norma della dichiarazione del 16 dicembre 1698); 5. che debbano essere registrate senza spesa alla cancelleria del luogo entro i due mesi dalla lor data. (1)

L'ar-

(1) A siffatte formalità l'articolo 1813 del Codice civile ne ha sostituita una molto più semplice,

L'articolo 18 proibisce agli officiali de' rispettivi luoghi di avere alcun riguardo alle locazioni di soccida, qualora non sieno rivestite delle predette formalità, senza ch'essi possano ammettere la prova per mezzo di scritture private, nè di testimonj, e ciò sotto pena di nullità. Quando il contratto di soccida è rivestito di tutte le suaccennate formalità, può il locatore, rappresentandole, ottenere la levata del sequestro,

quella cioè di far notificare la soccida al proprietario: ciò che dà luogo a due quistioni.

1. Basta ella forse la notificazione fatta a richiesta del locatore? Sì. *Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus.*

2. Se la notificazione è tardiva e fatta durante il sequestro; per esempio: può allora il proprietario rivendicare la mandra e pretendere di venir liberato dal sequestro indipendentemente dal conduttore? Convien decidere per l'affermativa. La legge non prescrive l'epoca in cui debba farsi la predetta notificazione; d'altronde basta che l'atto di soccida porti una data autentica ed anteriore al sequestro; finalmente sarebbe un violare scientemente la massima *damno alieno nemo locupletior fieri debet.*

Checchè ne sia, dall'art. 1813 del Codice civile risulta, che l'atto di soccida non può esser verbale, e che deve essere almeno steso in forma di scrittura privata, e registrato.

che fosse stato apposto sopra le bestie componenti la soccida, anche malgrado la tassa ed altre imposizioni dovute dal conduttore; salvo però che il sequestro possa valere e stendersi fino ad un quinto della soccida stessa, e ciò per la tassa del conduttore, senza che per le altre imposte il sequestro possa tenere per alcuna porzione *art.* 19.

Articolo II.

Se il contratto di soccida semplice sia permesso.

7. L'autore delle Conferenze di Parigi sopra l'usura, pretende che il contratto di soccida semplice ed ordinario, quale lo abbiamo esposto nell'articolo precedente, e per cui il conduttore soggiace alla metà della perdita, quando ve n'ha, come gode della metà del guadagno, è un contratto illecito ed usurario, opposto direttamente al diritto naturale ed alle costumanze e statuti del regno che hanno trattato di questa materia.

Noi stabiliremo al contrario nel primo paragrafo, che un tal contratto in quelle

provincie ov'è autorizzato e praticato è conforme ai principj di equità e di giustizia, nulla inchiudendo di ripugnante al naturale diritto.

Stabiliremo nel secondo essere lo stesso espressamente autorizzato dagli statuti che hanno trattato di soccida.

Nel terzo poi ci faremo ad investigare se il contratto di soccida, quale lo abbiamo esposto, sia lecito indistintamente in tutti i paesi.

Esamineremo nel quarto, s'esso sia lecito riguardo ad ogni specie di animali.

§. I.

Il contratto di soccida semplice ed ordinaria nulla ha in se di contrario all' equità naturale in quelle provincie ov'è ammesso

8. Per distruggere le ragioni addotte dall' autore delle Conferenze contro il contratto di soccida basta solo di riferirle.

Codesto autore distingue due sorta di contratti di soccida; quello ch'ei chiama *soccida libera*, ch' è la soccida a metà, della quale tratteremo nella sezione seguen-

te; contratto per cui ciascheduna delle parti fornisce alla società la metà del bestiame che deve comporre il fondo o sia il capital della soccida e della società (Cod. civ., art. 1818.); e la soccida ch'ei denomina *non libera* per cui il locatore fornisce l'intiero fondo che la compone (Cod. civ., art. 1804 e 1821.). Esso conviene che ne' casi della soccida libera, la perdita che sopraggiunge al bestiame in forza di casi fortuiti, debba essere in comun sopportata da ambe le parti (Cod. civ., art. 1819); ma sostiene che nel caso in questione di soccida semplice ch'esso chiama *non libera*, debba il locatore che ha somministrato l'intero fondo, soggiacer solo alla perdita che avviene per casi fortuiti, e che non si possa senza ingiustizia farne soffrire alcuna parte al conduttore. (1)

Secondo il sistema di questo autore il conduttore che non ha fornita la sua parte

---

(1) Fu appunto per conformarsi a siffatti principj di sana morale che il legislatore ha proibita la clausola per cui il conduttore si addossa solo la perdita totale delle bestie arrivata per un caso fortuito. (Cod. civ., art. 1811).

di animali che debbon comporre la soccida, e che d'altronde non conferisce niente più di ciò che un conduttore il quale ha somministrato la sua parte de' bestiami conferisca oltre la di lui parte, trovasi ciò nulla ostante in una miglior condizione di quel che trovisi il conduttore che ha fornito la di lui parte; imperocchè questi non ritrae la metà de' profitti che a patto di soggiacere alla metà della perdita; laddove il conduttore il quale non ha fornita la di lui quota degli animali, ha nondimeno la stessa parte ne' profitti che ha quegli che l' ha fornita senza essere com' esso, soggetto a soffrire la sua parte nella perdita, allorchè per avventura ve n' abbia. Chi non vede l' assurdità di un somigliante sistema?

Quando io faccio un piacere a taluno facendogli *puta* un prestito od una anticipazione, quantunque non siami permesso di ritrarre alcun lucro dal benefizio ch' io gli fo; pur nondimeno un tal benefizio non mi deve riuscire dannoso: *officium suum nemini debet esse damnosum.* Nel sistema dell' autore delle Conferenze il loca-

tore per fare al conduttore il piacere di anticipare per lui quella porzion di bestiame ch' esso è obbligato a fornire alla società, farebbe a se stesso un pregiudizio notabile, avvegnachè in tal sistema tutto per se addosserebbesi il rischio della perdita eventuale delle bestie componenti la soccida; perdita che non avrebbe sofferta se non che per metà, s'egli non avesse fatta al conduttore la predetta anticipazione, e se questi avesse conferita la parte che vi dovea conferire. Chi non vede quì pure l' assurdità di un siffatto sistema?

9. Tutto il raziocinio di questo autore riducesi a dire: essere un principio di diritto naturale, che le cose debbano andare a rischio di quelli a cui esse appartengono; che la perdita, quando avviene per un caso fortuito, debba esser fra loro comune, *res perit domino*, e che non si possa senza ingiustizia farla ad altri soffrire

Quindi conchiude che nella soccida ordinaria, ch' esso chiama soccida non libera, il locatore avendo solo somministrato il bestiame, ed essendone in conseguenza il solo proprietario, solo ne debba sopportare la

perdita, non potendo senza ingiustizia farla soffrire in benchè minima parte al suo conduttore.

È facile il rispondere a cotale sua argomentazione, 1.° Allorchè la soccida semplice viene considerata nel primo punto di vista sotto cui vidimo nell'articolo precedente che la si poteva considerare, riputandosi in questo caso che il locatore fornisca pel conduttore la metà del fondo delle bestie componenti la soccida, che il conduttor dee fornire, e anticipargli questa metà, detto fondo non è meno in tal caso comune ad ambe le parti di quel che lo sia nel caso della soccida a metà, chiamata dall' autore delle Conferenze *soccida libera* e per conseguenza, anche secondo i principj di questo autore, la perdita che avviene per caso fortuito sopra il bestiame, dev'essere sofferta in comune non altrimenti che nel caso della soccida libera. L'unica differenza tra la soccida semplice considerata sotto il primo punto di vista, e la soccida a metà o sia libera si è, che nella prima il conduttore è debitore verso il locatore del prezzo della metà del fondo della soccida stessa, che il locatore è ripu-

tato aver fornito per lui, ed averglielo anticipato. Ma comunque il conduttore sia debitore del prezzo di questa metà, non lascia però d'essere proprietario di questa metà, e deve per conseguenza rimanere a suo rischio, anche secondo il principio dell'autore delle Conferenze.

10. 2.° Considerando la soccida semplice sotto il secondo punto di vista a tenore del quale il locatore rimane solo proprietario del fondo della soccida, è altresì facile di rispondere all'argomento del mentovato autore delle Conferenze. La cosa, dic'egli, debb'essere a rischio di quegli, a cui essa appartiene, e ne deve sopportare la perdita quando questa accade per caso fortuito; *res perit domino.* Io rispondo che un tal principio soffre delle eccezioni, che troppo lungo fora il riportarle tutte. Basti il qui riferire quella soltanto, che serve alla decisione della questione presente, ch'è questa: che il proprietario d'una cosa può lecitamente e senza ledere la giustizia, esonerarsi del rischio della sua cosa, ed incaricarne un'altra persona, pagando a questa il prezzo del rischio che le addossa.

Questo è ciò appunto che accade nel contratto di assicurazione, in cui i proprietarj d'un bastimento, e quelli delle mercanzie che vi sono caricate, obbligano degli assicuratori ad incaricarsi de' rischj che correr debbono il bastimento e le merci loro, durante il corso d'una navigazione, dando a tali assicuratori una certa somma del prezzo di detto rischio, che questi si addossano.

Parimenti nel nostro contratto di soccida semplice, il locatore può in virtù dello stesso senza ledere la giustizia, per metà scaricarsi del rischio della sua soccida, ed incaricarne il conduttore per sì fatta metà, accordandogli in ricompensa di questo rischio la metà ne' profitti delle lane, accrescimenti e miglioranze degli animali, che non gli sarebber dovuti senza di ciò, essendo d'altronde bastevolmente pagato di quanto ei fornisce per la soccida, dai guadagni che ritrae dalle lane, ingrassi, e lavori, che se gli lasciano. (1)

(1) Oggi è sufficientemente dimostrato che la soccida a metà perdita e metà guadagno, non è usuraria. In un tempo in cui l'usura era in errore presso

§. II.

La soccida semplice è autorizzata dagli statuti.

La soccida semplice, per cui il conduttore ha parte tanto nella perdita quanto nel lucro, ben lungi dall' essere contraria alle leggi e consuetudini del regno, come si è immaginato l'autore delle Conferenze, è all' opposto espressamente autorizzata dagli statuti che hanno trattato della materia de' contratti di soccida, e lo sfidiamo a citarne un solo che l' abbia condannata. (1)

Comincieremo dallo statuto di Berri. Questo all' *art.* 3 tratta del modo con cui fassi il riparto dopo la scadenza del tempo che

---

tutte le classi della società, ne' quali il solo suo nome diveniva un' ingiuria, la soccida era in uso, ed autorizzata dalle leggi. Il Codice civile ammettendo i contratti di soccida non ha fatto che conservare fra noi una transazione cotanto usitata da' nostri padri, che ci hanno lasciato più esempj da seguire, che errori da evitare.

(1) Ed oggigiorno le soccide sono autorizzate dal Codice civile, art. 1804, 1818, 1821, 1831.

durar deve un contratto di soccida. E' cosa evidente che in questo articolo lo statuto tratta della soccida semplice, imperocchè vi si parla della prededuzione che il locatore dee fare sulle sue mandre; ciò che non può aver luogo che nella soccida semplice. In quella a metà, per cui ognuna delle parti ha fornita la metà che le spetta, non vi si può fare veruna prededuzione.

Questo terzo articolo è per il caso in cui trovisi nella soccida qualche profitto; e l'articolo quarto, che segue, riguarda que' casi in cui vi si scorge la perdita.

Egli è manifesto, attesa la connessione e l'opposizione che avvi tra l'articolo 4 e l'articolo 3, che in quello si parla della medesima specie di soccida, di cui trattasi in questo, e per conseguenza della soccida semplice. Or ecco in qual maniera si esprime il sumentovato statuto all' articolo 4: » e se la predetta stima delle bestie è minore di quella porzione di soccida che deve prendere il locatore (ch'è quanto a dire, che la somma a cui sale, giusta la prima stima fatta contemporaneamente al contratto, il fondo de' bestiami totalmente

fornito dal locatore), la perdita intervenuta alla soccida dee dividersi per metà; e della metà sarà tenuto il conduttore a rimborsarne il locatore. »

Codesta perdita, cui l'articolo 4 fa soggiacere del pari il locatore ed il conduttore, è quella che accade per de' casi fortuiti; giacchè rapporto a quella che avviene per colpa del conduttore, lo statuto a questi intieramente l'addossa. Per lo che dopo la prima parte dell'articolo 4.° lo stesso statuto vi aggiugne. » E se per colpa o ne-
» gligenza del conduttore, la predetta di-
» minuzione e deteriorazione delle bestie è
» derivata, egli è tenuto ai danni e inte-
» ressi del locatore. »

L'autore delle Conferenze che non può cavarsi dalla difficoltà derivante dall'articolo 4 dello statuto di Berri, il quale ne' termini più formali decide, » che nella soc-
» cida semplice (chiamata da questo au-
» tore non libera), la perdita quando ve
» ne sia, è sopportata in comune dal lo-
» catore e conduttore, ha creduto poter e-
» ludere questo articolo col dire, *pag.* 457
» ch' esso doveva esser ristretto al solo ca-

» so d'una divisione che fosse stata intem-
» pestivamente richiesta. » Ma così fatta interpretazione è indovinatoria e ridicola. Non si rinviene, nè nell'articolo 4, nè in quello che lo precede, nè in quello che lo sussegue, alcun vestigio del caso di divisione intempestivamente richiesta, che si è immaginato il precitato autore delle Conferenze. Al contrario l'articolo 3 col quale il 4 ha una connessione evidente si esprime in termini formali, cioè del caso di un riparto domandato dopo la scadenza del tempo che durar deve la soccida. Ecco i suoi termini: *nella soccida, colui che vuole esigere dopo la scadenza del tempo fissato dalla convenzione, o prefisso dagli statuti locali.* Dunque allo stesso modo nell'articolo 4, che vi ha relazione, trattasi parimenti del caso in cui rendesi conto della soccida spirato il tempo convenuto o dalla costumanza prefisso, e non già del caso di una divisione *intempestivamente richiesta*, come ha osato asserire il più volte citato autore delle Conferenze, senza alcun fondamento.

12. Quand'anche il testo dello statuto di Berrì non fosse sì chiaro come lo è, l'uso

della provincia che sempre l'ha inteso nel senso in cui noi l'intendiamo, non dovrebbe lasciare alcun dubbio.

Non si saprebbe meglio giustificare quest' uso che colla pratica giurisprudenza della provincia, e co' giudizj che in proposito si son pronunciati; L. 24, ff. *de Legibus*. Ora la Thaumassière nelle sue *decisioni, centuria* 11, *cap.* 46 ci riporta parecchie sentenze del tribunale di Bourges, che ne' tempi eziandio delle guerre civili, quando si depredavano le mandre e i bestiami della provincia dai differenti partiti, che inferocivano allora, hanno deciso che i conduttori delle soccide semplici dovessero soggiacere alla metà di siffatte perdite.

13. Lo statuto del Borbonese non è meno chiaro e solenne su di questo subbietto di quello che sia lo statuto di Berri, che autorizza del pari il contratto di soccida semplice, in forza del quale il conduttore, a cui viene accordata la metà ne' profitti della soccida intieramente fornita dal locatore, dee sopportare la metà della perdita allorchè per casi fortuiti in vece di profitto siavi perdita.

Ecco com'esso si esprime all'articolo 454: » Se al tempo della stima le bestie sono » valutate meno del prezzo pel quale fu- » rono date a soccida e ad accrescimento, » il locatore prenderà queste bestie, o la » somma totale del prezzo ; e i sopraddetti » locatore e conduttore soggiaceranno alla » perdita ciaschedun per metà, della qua- » le il conduttore è tenuto di rimborsare » il locatore. » L'autore delle Conferenze non può dire che questo articolo debba essere inteso riguardo alla soccida libera: questi termini dell'articolo, *della quale metà il predetto conduttore è tenuto di rimborsare il locatore* vi si oppongono; imperocchè nel caso della soccida libera, essendovi perdita, il conduttore, nella divisione della soccida non è obbligato a rimborsar nulla al locatore: esso soggiace per la sua parte alla perdita in quanto ei ritira meno di ciò che ha recato.

L'autore delle Conferenze non può tampoco disconvenire, che questa perdita, di cui l'anzidetto statuto fa soffrire la metà al conduttore, non sia quella ch'è accaduta senza colpa del conduttore medesimo, avvegna-

chè riguardo a quella che arriva per di lui colpa, la dee non solo sopportare a metà, ma nel tutto. Per sì fatta ragione lo statuto aggiunge al fine dell' articolo: *ma se la deteriorazione è accaduta per frode, dolo, o malversazione del conduttore, questi è tenuto ai danni e interessi verso del locatore.*

14. Passiamo allo statuto Nivernese. Ben lungi che questo proscriva il contratto di soccida, per cui tanto la perdita che il guadagno, allorchè ve ne sia, si divide in comune tra il locatore che ha somministrato l'intiero fondo, ed il conduttore, esso al contrario formalmente lo approva e autorizza.

Codesto statuto *al titolo de' diritti e soccide* dopo aver detto, nell' art. 2, che *il contratto di soccida è di tale natura che il locatore affitta e fornisce il bestiame*, così si esprime nell' articolo 3: » e deve il con-
» duttore tale custodia al predetto bestia-
» me, che se giunge a perire per suo do-
» lo, colpa, o negligenza, il danno ricade
» su lui; ma se ciò accadesse per fortuna,
» o per inconvenienti non preveduti, o non
» pre-

» previsibili, non ne sarebbe tenuto, ed il ri-
» schio o la perdita sarebbe comune. «

» L'articolo 4, che segue, dice: è lo
» stesso riguardo al pericolo del predetto
» bestiame comune tra il conduttore ed il
» locatore, come pure rapporto all'accre-
» scimento che ne deriva. «

Lo statuto del Nivernese autorizza assai formalmente con questi articoli il nostro contratto di soccida, per cui tanto la perdita quanto il guadagno dividesi egualmente tra il locatore che ha somministrata tutta la mandra ed il conduttore che n'ebbe cura.

15. L'autore delle conferenze stiracchia secondo il solito, ed alla sua foggia il senso di questi articoli: dice che quest'ultima frase dell'art. 3 debb'essere staccata dall'articolo stesso, e posta in principio dell'articolo 4, e che questo articolo 4, come la fine del 3, che vi si dee riportare, si comprendono nel caso della soccida libera, e non in quello della non libera, di cui gli articoli 2 e 3 hanno parlato: altrimenti, dice questo autore, sì fatti termini, *ma tanto il pericolo quanto la perdita è co-*

mune, formerebbero una contraddizione tra loro e quelli che li precedono, cioè, *che non nè sarà tenuto.*

Io rispondo che questi termini; ma *tanto il pericolo, quanto la perdita è comune* non contraddicono i precedenti, *egli non ne sarà tenuto.* Imperciocchè essi servono a spiegarli, ed a far conoscere che debbonsi intendere precisamente nel senso, che il conduttore *non è tenuto* della perdita che accade per colpo di fortuna e senza di lui colpa, allo stesso modo che poc' anzi si è detto esser egli tenuto di quella che avviene per di lui colpa; *che non n'è tenuto egli solo*; *che non è tenuto* d'indennizzare il locatore; ma tutto ciò non vuol dire che non ne debba soffrir la sua parte, come partecipante tanto alla perdita quanto al guadagno. Quindi niuna contraddizione rinviensi nell' articolo 3, e nessun bisogno si scorge ond' abbiasi a staccarne la fine.

Lo statuto di Bergerac, il di cui testo si riferisce più abbasso, *n.* 18, si esprime nella stessa maniera, e serve a confermare la nostra interpretazione.

16. Quanto a ciò che dice l'autore delle Conferenze, che detto fine dell'articolo 3, *ma il pericolo e la perdita è comune*, e l'art. 4, non debbonsi intendere della soccida non libera, di cui si era precedentemente parlato, ma bensì della soccida libera; è detto senza alcun fondamento. Al solo articolo 5 lo statuto comincia a parlare della liberazione della soccida che il conduttore può fare durante la locazione, lasciando al locator prelevare il prezzo delle bestie e delle lane che vendonsi fino alla concorrenza del valore dato per istima alla soccida; e quando il locatore si trova in cotal guisa pagato del prezzo della soccida stessa; *il bestiame che la compone*, dice l'articolo 6, *e tutto l'accrescimento che ne deriva, sono comuni tra le parti, ed in conseguenza comuni eziandio le perdite e i lucri.*

L'effetto di tale liberazione, secondo questo articolo è, che laddove per l'addietro il bestiame componente il fondo della soccida apparteneva del tutto al locatore, che aveva almeno il diritto di prededurne il prezzo, al contrario dopo ch' egli si trova libe-

ro e soddisfatto in forza della prededuzione che il conduttore gli ha lasciata fare su i profitti sino alla concorrenza dell'intiéro prezzo di questa soccida, il bestiame che costituisce il fondo di questa soccida diviene del tutto comune tra le parti in guisa tale che tanto ve n'ha il conduttore quanto il locatore.

Relativamente a questi ultimi termini, *ed in conseguenza comuni pur sono i danni e i profitti*, il senso è che tutto essendo comune, i danni e i profitti sono comuni come lo erano prima della liberazione: ma questi termini non hanno quel senso cui piacque all'autore delle Conferenze di loro attribuire, cioè che il danno che può sopraggiungere per de' casi fortuiti non diventa comune se non che dopo essere stata la soccida sciolta e pagata.

1. La ragione si è, che se in questa frase, *ed in conseguenza comuni sono i danni e profitti, le perdite e i lucri*, si dovesse conchiudere da questi termini, *in conseguenza*, che il danno o la perdita non debba esser comune se non che dopo la liberazione, e quindi dopo lo scioglimento e

quitanza della soccida, vi sarebbe luogo a conchiuder del pari, che il profitto od il lucro non debba esser comune se non che dopo la liberazione e però dopo l'intero scioglimento della soccida stessa; avvegnachè nella frase i termini *in conseguenza*, non cadono maggiormente *sul danno* di quel che facciano *sul profitto*. Ora non si contrasta che avanti la liberazione il profitto fosse comune e che continua effettivamente ad esserlo; dunque parimenti il danno non fa che continuare ad esser comune.

2. E' contro ragione il pensare che la liberazione e quitanza della soccida che fa il conduttore non serva che a rendere la sua condizione di molto peggiore che se non vi avesse soddisfatto assoggettandolo al pericolo della perdita senza ch' egli abbia a percepire nulla di più nel guadagno, come avrebbe avuto senza correre il rischio di alcuna perdita nel caso ch' egli non avesse soddisfatta la soccida.

17 L' autore delle Conferenze si prevale moltissimo dell' autorità di Coquille. E' vero che questi nel suo commentario sullo statuto di Nevers, e nelle relative questioni, art.

84, ha opinato che nella soccida semplice finchè questa non fosse sciolta e pagata dal conduttore, la perdita derivante per casi fortuiti, qualora non venisse riparata e supplita da' guadagni, dovesse nel caso ch'essa eccedesse i guadagni, soffrirsi dal locatore proprietario di tutta la soccida, dovendo le cose essere a rischio e pericolo di coloro a' quali esse appartengono; *res perit domino.* Questa autorità di Coquille fu quella che indusse in errore l'autore delle Conferenze ed altri casuisti. Ma per quanto rispettabile sia l'autorità del precitato Coquille, non è dessa sulla presente questione in modo alcuno decisiva. 1. Questo autore confessa che la sua opinione è un'opinion singolare, e che l'interpretazione ch'egli dà al suo statuto è un'interpretazione contraria a quella che fino allora vi si era data. La Thaumassière al luogo sopra citato combattela, e stabilisce ch'essa non era stata osservata in pratica. 2. Coquille per sostenere la sua opinione è obbligato di dar la tortura al testo dello statuto. Secondo esso, que' termini dello statuto, *è comune tanto il rischio quanto la per-*

dita, debbono intendersi nel senso, che ciascheduno soggiace alla perdita per quella porzione ch'egli ha nella soccida; che il conduttore avendo parte soltanto negli accrescimenti e profitti, egli non dee soggiacere per la sua quota che a quella perdita la quale accade sopra gli accrescimenti, e non a quella che avviene sopra le bestie componenti la soccida, nel fondo della quale il conduttor non ha nulla. Codesta interpretazione forzata viene smentita dall'articolo 4 che segue: Parimenti comune *è il pericolo del sopraddetto bestiame tra i suaccennati conduttore e locatore, come altresì l'accrescimento e profitto che ne deriva.* Si può dire più formalmente, che non è solo il pericolo dell'accrescimento e profitto che sia comune fra il conduttore ed il locatore; ma che il pericolo del bestiame, vale a dire degli animali che compongono il capitale della soccida, è parimenti comune fra essi? 3. Coquille non fonda la sua opinione sopra alcun solido raziocinio. Non si sa che voglia dire allorchè esprime, che sarebbe una società leonina se si facesse soffrire al conduttore una parte della perdita

del capital della soccida, che intieramente appartiene al locatore. Secondo la legge 20, §. 2 *ff. pro socio*, chiamasi società leonina quella per cui un socio fosse soggetto a soffrire la di lui parte nella perdita senza poter mai partecipare al guadagno. Ma nel nostro contratto di soccida, il conduttore non essendo soggetto a soffrire la sua parte nella perdita che in quanto se gli accorda una simile parte eziandio nel guadagno, quindi non si può dire ch'esso rinchiuda una società leonina. Il solo argomento sul quale Coquille appoggia la sua opinione è di dire che le cose debbono essere a rischio di quelli a' quali esse appartengono, e che *res perit domino*. Noi abbiamo nel precedente paragrafo risposto a sì fatto argomento in modo che crediamo soddisfacente: vi ritorneremo in altra occasione.

Onde vie meglio autorizzare il nostro contratto di soccida semplice a metà sì nel guadagno che nella perdita, possiamo altresì riferire l'autorità di un antico statuto di Bergerac, compilato in latino. Ecco le sue precise espressioni: *si contingat aliqua de dictis animalibus seu omnia mori, et hoc sit*

sine culpa nutritoris, dictus nutritor non tenetur de morte animalium; sed duntaxat restituet domino medietatem sui CABAL; *si autem moriantur ob culpam nutritoris aut ejus familiae, nutritor domino restituere tenebitur* CABAL.

Gli altri statuti non portano veruna disposizione che autorizzi o proscriva la nostra soccida semplice a metà guadagno, o a metà perdita. (1)

(1) Le disposizioni del Codice civile sulla predetazione non sono sì chiare come lo erano quelle del nostro antico diritto statutario, il di cui senso era d' altronde determinato dalla pratica giurisprudenza.

L' articolo 1810 del Codice civile dice: se il bestiame intieramente perisce senza colpa del conduttore, il locatore ne soffre la perdita. Se ne perisce una sola parte, la perdita è sopportata in comune secondo il prezzo della stima data alla soccida, terminata la locazione.

Questa redazione è alquanto imbrogliata, come l'osserva M. de Maleville (*Anal. du Cod. civ., t.* 3 *p.* 487) e come ognuno facilmente il rileva; conciossiachè l'obbligo al conduttor ne derivi di risarcire il locatore qualora la mandra ed il suo accrescimento non bastino a soddisfarlo del prezzo originario dalla prima stima prefisso.

Ecco ciò che risponde il prelodato Maleville a

§. III.

Se il contratto di soccida semplice a metà perdita e metà profitto, sia lecito in tutti i paesi.

19. Sebbene il contratto di soccida di cui trattiamo, e per cui il conduttore ha parte tanto alla perdita quanto al profitto sia equo e permesso non solamente nelle giu-

---

questo proposito: « Se il bestiame componente la soccida perisce del tutto senza colpa del conduttore, la perdita ricade sul locatore; ognuno conviene. Se perisce soltanto in parte senza che siavi stato precedentemente o posteriormente nè accrescimento nè guadagno sulla parte che rimane, la perdita è tuttavia a carico del locatore. Se vi è profitto sulla parte che resta, questo dee compensarsi colla perdita, ed il conduttore non deve partecipare a detto profitto se non che dopo essere stata compensata la perdita. » *Loco citato.*

È questo il senso della legge: ma il testo offre una decisione contraria in quelle parole: *se ne perisce una parte soltanto, la perdita è sopportata in comune.*

A questo articolo aggiungete l'altro 1817 che così si esprime: *se non vi sono tante bestie che bastino a formare il valore della prima stima, il locatore*

risdizioni de' varj statuti, che l'hanno espressamente autorizzato, come quelli del Berri, del Borbonese, e del Niveruese, ma eziandio in molte altre provincie ove è in uso, ad onta che i particolari statuti di queste provincie non siensi su d'esso spiegate, come è la provincia di Sologna tanto Orleanese che Blaisoise; non bisogna però conchiudere ch' esso sia egualmente equo e permesso in tutti gli altri paesi. L'equità di un tale contratto dipende dalle diverse circostanze de' luoghi. Nelle provincie fertili in pascoli, ove la nutrizione del bestiame, che si dà al conduttore a pascere ed a custodire gli costa poco, e n'è d'altronde bastantemente pagato dai latticini, letami e lavori degli animali, si può lecitammente e senza ledere l'equità, addossare al conduttore

prende ciò che vi resta, e le parti si compensano della perdita.

D' onde segue letteralmente, che in caso di perdita sopraggiunta senza colpa del conduttore, questi la dee sopportare per la metà; ne divien debitore in faccia al locatore per questa metà: ecco la conseguenza precisa degli articoli del Codice civile opposta affatto al parere de' redattori.

la metà del rischio della perdita che può accadere per casi fortuiti sopra la soccida, accordandogli in compenso di questo rischio la metà de' profitti che le parti sperano di ricavare tanto dalle lane, quanto dagli accrescimenti e miglioramenti delle bestie, ne' quali profitti non avrebb' esso diritto senza di ciò a parte veruna.

All' incontro nelle provincie, ove vi son pochi pascoli, e che in conseguenza la nutrizione degli animali è costosissima al conduttore, cui si danno a nutrire, ed ove la metà di tutti gli utili che il conduttor percepisce, pareggia appena il prezzo delle sue spese tanto di nutrizione che di custodia e ricovero, si è d'accordo, che in queste provincie la convenzione per cui lo si assoggettasse ad una parte del rischio della perdita che può accadere sul capitale della soccida per de' casi fortuiti, sarebbe una convenzione ingiusta ed illecita, avvegnachè nulla ei riceverebbe in compenso di quel rischio, cui lo si vorrebbe assoggettare.

20. Dipendendo l'equità del contratto di soccida semplice a metà perdita e profitto dalle diverse circostanze de' luoghi diversi,

non si può inferire da ciò, che tali contratti fossero riprovati in alcune provincie, che non potessero essere leciti ed equi in quelle altre, nelle quali si ammettono dalle leggi municipali, ed in quelle eziandio nelle quali si scontrano le stesse ragioni che indussero ad ammetterli.

Ciò risponde alle autorità de' Concilj di Milano e di Bordeaux tenuti nel dodicesimo secolo, che l'autore delle Conferenze allega a favore della sua opinione; imperciocchè quand' anco i nostri contratti di soccida semplice a metà perdita e profitto non fossero leciti nelle provincie ove si tennero i predetti Concilj, non ne deriverebbe, che non potessero esserlo nelle nostre. D'altronde io non vorrei esser garante dell'esattezza delle decisioni de' predetti Concilj riguardo alle regole de' contratti, essendo questa materia assai più propria dei giureconsulti che de' teologi, da' quali emanarono le decisioni di questi Concilj.

Per esempio, nel Concilio di Bordeaux, citato dall'autore delle Conferenze, al titolo *de contractibus illicitis* si ritrova un canone che secondo un antico pregiudizio

proscrive e condanna come usuraj i contratti di costituzione di rendite, quando la rendita non è dal costituente assegnata sopra di un certo fondo, il prodotto del quale eguagli per lo meno la rendita. Nondimeno non v' ha dubbio oggidì che si possa lecitamente costituire delle rendite a prezzo di danaro senza che siavi d'uopo di assegnarle sopra alcun fondo stabile.

Scontrasi pure allo stesso titolo il seguente canone: *nc in societate in qua alter pecuniam confert, alter operam, lucrum aliter quam ex æquis partibus dividatur.*

Egli è evidente che una tal decisione è per lo meno ambigua, e non deve aver luogo che nel caso in cui il prezzo de' servigi dovuti da un socio alla società sia d'un eguale valore rispetto al danaro od al prezzo delle merci che l'altro socio vi porta. Ma se tali servigi sono di un minore o maggior valore di quello che l'altro socio vi porta, il profitto non deve dividersi per eguali porzioni; ma la porzione di ciascheduno de' socj dev' essere proporzionata a ciò che ciascheduno ha conferito in società.

§. IV.

Se il nostro contratto di soccida sia lecito riguardo ad ogni sorta di animali.

21. In quelle provincie, ove il contratto di soccida semplice, a metà perdita e metà guadagno, è approvato, non lo è che per riguardo a quelle bestie, che si usa in questo modo di dare a soccida, come sono le bestie a corno, le capre, i buoi, le vacche, i cavalli, ed i giumenti.

Ecco perchè la Thaumassière nella sua prefazione al trattato di soccida decide, che secondo lo statuto di Berri che autorizza la soccida semplice a metà perdita e metà guadagno riguardo alle bestie a corno o bovine, una soccida di porci che similmente fosse fatta a metà profitto e metà perdita, sarebbe illecita. Egli riferisce una sentenza del tribunale di Bourges che così l'ha decisa. La ragione si è, che la nutrizione di questi animali, che si addossa al conduttore essendo costosissima, e la metà degli accrescimenti, che se gli dà essendo in conseguenza appena bastante a ricompen-

sarlo delle spese di custodia, ricovero e nutrizione, questa metà di accrescimento non è atta a soddisfare il conduttore del prezzo del rischio della perdita, che può accader sulla soccida per casi fortuiti, alla qual perdita lo si fosse per metà assoggettato. Ora non è giusto che il locatore, al quale spetta intieramente sì fatto rischio come proprietario della soccida, se ne scarichi per metà sopra del conduttore, senza pagargli il prezzo di questo rischio.

22. La Thaumassière osserva che se nella soccida di porci il locatore fornisce una parte considerevole di nutrizione, potrebbesi lecitamente assoggettare il conduttore alla metà del rischio della perdita per casi fortuiti; avvegnachè il conduttore non dovendo somministrare che una parte della nutrizione, la metà degli accrescimenti potrebbe in tal caso bastare a soddisfarlo tanto di questa parte di nutrizione quanto del rischio che se gli addossa.

Anche nel caso in cui tal conduttore fornisse solo la nutrizione, tuttavia lo si potrebbe lecitamente assoggettare a tal rischio, se ne fosse d'altronde pagato; *puta*

cre-

coll'aumentare la di lui porzione negli accrescimenti, e coll'assegnargli i due terzi in vece della metà; oppure di più, se il locatore rinunciasse alla società il capital della soccida, non riservandosi la facoltà di prededurne il valore al tempo della divisione, quando viene a scadere il contratto.

23. Osserva lo stesso autore che la soccida di porci a metà perdita e metà guadagno, la quale è riprovata quando il conduttore non è il castaldo del locatore, deve al contrario essere eseguita, nè può soggiacere a critica allorchè è fatta ad un castaldo mediante la locazione d'una cascina; imperochè la soccida in questo caso fa parte dell'affittanza del fondo o cascina, e perchè il rischio, a cui si assoggetta per metà il conduttore, fa parte del prezzo dell' affittanza, che senza di ciò avrebbe potuto farsi per maggior somma. (1).

(1) Oggidì la soccida può formarsi d'ogni sorta di animali, e la sola differenza a questo proposito consiste nella maggiore o minore abbondanza di certe specie di animali, che si ritrova ne' diversi paesi.

Articolo III.

Delle convenzioni riprovate ne' contratti di soccida.

24 Gli statuti proscrivono come iniqua in un contratto di soccida la convenzione, per la quale si assoggettasse il conduttore al rischio totale della perdita che potesse accadere per casi fortuiti. Quello di Berry, *art* 11, si esprime in questi termini: » tutti i contratti di soccida, in forza de' quali il locatore dee ritrarre profitto od emolumento del frutto, se ne' medesimi è espresso che le bestie componenti la soccida saranno intieramente a rischio e pericolo del conduttore, e che sopraggiungendo su d'esse un caso fortuito, il danno sarà tutto a carico del conduttore, si ritengono nulli, perchè illeciti. »

25. Il contratto di soccida è iniquo non solo quando assoggettasi il conduttore a tutta la perdita, ma quando eziandio se glie ne fa sopportare una parte maggiore di quella, a cui lo statuto lo assoggetta; a meno che non ne sia altronde ricompensa-

to da una più grande porzione che a lui si fosse nel profitto accordata. (Cod. civ. art. 1811.)

Per esempio se nel Berry o nel Nivernese, ed in quelle provincie nelle quali l'uso adottò la disposizione di quegli statuti che fanno soggiacere il conduttore alla metà della perdita, quando ve n'ha, come gli accordano la metà del guadagno, nel caso che ve ne sia; se si fosse convenuto nel contratto di soccida, che il conduttore ne sopporterebbe i tre quinti, od i due terzi, il contratto sarebbe iniquo, nè dovrebbe eseguirsi. Questo è ciò che decide l'articolo 15 dello statuto Nivernese; articolo in cui l'anzidetto statuto, dopo aver regolato negli articoli precedenti quanto deve osservarsi nel contratto di soccida, dice: » Essendovi altri patti fuorchè i sovrà espressi, in forza de' quali vi fosse *ineguaglianza di guadagno e di perdita* . . . . codesti patti si ritengono illeciti, e si puniscono i locatori come usurarj. « (1)

(1) Perchè la perdita dev' essere eguale al guadagno. Ciò pure risulta dall' articolo 1804 del Codice civile. *Il conduttore avrà la metà dell' accrescimento, e soggiacerà parimenti alla metà della perdita.*

Ma se il conduttore a cui in virtù del contratto si facesse sopportare nella perdita una porzione maggiore di quella a cui lo statuto assoggetta i conduttori, ne fosse ricompensato da una porzione pari a quella che se gli accordasse nel guadagno, il contratto non inchiuderebbe veruna ingiustizia.

Per esempio, se il contratto che fa soggiacere il conduttore ai due terzi della perdita, gli accordasse i due terzi nel guadagno, il contratto non conterrebbe alcuna ingiustizia. L'articolo 15 dello statuto del Nivernese da noi surriferito, non condanna che *l'ineguaglianza del lucro e del danno*.

26. Vice versa, il contratto per cui assoggettando il conduttore alla metà della perdita, a cui lo statuto lo assoggetta, se gli sottraesse qualche cosa della metà, che lo stesso gli accorda nel guadagno, sarebbe un contratto iniquo; avvegnachè lo statuto in forza dell' articolo surriferito riprova ogni disparità di profitto e di danno.

Per esempio, sarebbe una clausola iniqua, se si stipulasse che il conduttore non avrebbe che i due quinti del guadagno, e

soffrirebbe nulladimeno la metà della perdita, qualor ve ne fosse.

Sarebbe parimenti un patto illecito se fosse detto, che il conduttore sarebbe obbligato a cedere la sua parte nelle tosature al locatore per una somma inferiore al giusto prezzo.

Avrebbevi similmente iniquità nel contratto di soccida se si sottraesse al conduttor qualche cosa ne' profitti del latte, ne' concimi e lavori degli animali; profitti che a lui sono accordati dagli statuti per le spese di nutrizione e custodia. In conseguenza di questo principio, le clausole, per cui il locatore stipula che il conduttore daragli una certa quantità di formaggi, o di libbre di burro, o tanti carri di stabbio e letame; sono clausole illecite. (1)

(1) Non ostante l'articolo 1804 del Codice civile, tutte le soccide nelle quali il conduttore divide egualmente il benefizio e la perdita, comunque superiore o inferiore alla metà dell' accrescimento o della diminuzione, sono valide.

In questo caso basta che la soccida non deroghi punto alle cinque disposizioni proibitive dell' artic. 1811 del Codice civile; poichè l'art. 1804 è facoltativo, e l'art. 1811 è rigorosamente proibitivo.

Bisogna sempre ritornare all' eguaglianza del benefizio e del danno.

27. Il contratto è altresì illecito quando il locatore si riserva di prededurre nel riparto al terminar dell'affitto qualche cosa di più del valore della soccida da lui somministrata secondo la stima fatta all'epoca del contratto, oppure qualche altra cosa. (Cod. civ. art. 1811)

Per esempio, se si fosse detto che il locatore potrebbe a sua scelta prededurre o l'ammontar della stima, o lo stesso numero di animali da lui somministrati, senza dar conto al conduttore del di più che valessero dopo la locazione tra loro fatta, una tal convenzione sarebbe manifestamente ingiusta; imperciocchè prelevando così in natura il numero delle bestie da lui somministrate, egli avrebbe l'aumento del prezzo sopraggiunto dopo il contratto al valore di queste bestie, senza essere esposto a subire nel caso contrario, la diminuzione del prezzo delle bestie, potendo prendere l'intiero valor della stima che ne fu fatta all'epoca del contratto. (Cod. civ. art. 1811, 1817)

28. La Thaumassière è d'avviso, che tutte le clausole illecite testè da noi riferite,

lo sieno soltanto ne' contratti di soccida, che non dipendono dall'affittanza; ma che in quelli che ne dipendono, e che si fanno tra un proprietario di una possessione, ed il suo affittuario, e che perciò forman parte dell' affittanza medesima, il conduttor non sia ammesso a muover querela, ma sia obbligato ad eseguirli; avvegnachè lo si debba presumere già indennizzato dalle clausole dell' affittanza, riputandosi che il locatore abbia perciò affittato il suo fondo ad un prezzo minore di quello che avrebbe potuto affittare altrimenti.

Lo stesso autore dice aver fatto ciò giudicare dal tribunal presidiale di Bourges mediante sentenza riformatrice di quella d'Issoudun nel caso di una clausola, in cui il locatore nell'affittanza fatta al suo colono, si riservava di prededurre a suo arbitrio, al termine dell'affitto, o il prezzo della stima, o lo stesso numero di bestie, senza aver riguardo al maggior loro valore.

A norma di questo principio egli decide sopra l'articolo undecimo del suo statuto, che la soccida, per cui si fa soggiacere il

conduttore a tutta la perdita, è valida allorchè forma parte dell'affittanza.

Parmi però che una simile decisione soffra molte difficoltà, soprattutto allorchè trattasi di un colono parziario, a cui per contratto viene assegnata la sola parte ordinaria che nel paese costumasi di assegnare al conduttore ne' frutti; conciossiachè dir non si possa in tal caso ch'ei sia indennizzato del rischio che se gli fa sopportare.

Riguardo alla clausola per cui il locatore esigesse dal conduttore burro o formaggi, è certo ch'essa è proibita solo nelle soccide che non dipendono da rustiche locazioni. Lo statuto del Nivernese lo permette in termini espressi in que' contratti che si stipulano tra il padrone di un fondo ed il suo colono od affittuario; poichè dopo aver detto nell'articolo 4, *che gl' ingrassi, lavori, latticini delle bestie appartengono al conduttore*, esso vi aggiunge, *fuorchè nell' affittanza, in cui si farà ciò ch'è in uso di fare, o che si è convenuto tra le parti.* (1)

---

(1) L'articolo 1819 del Codice civile decide *in terminis*: il conduttore approfitta egli solo, come

29. La Thaumassière dice di aver veduto porre in quistione, se fosse lecito quel contratto di soccida per cui un agricoltore dopo avere venduto ad un mercatante un fondo di bestie per una somma che gli fu pagata in contanti, prendesse incontanente lo stesso fondo di bestie a titolo di soccida dal mercatante a cui lo aveva poc'anzi venduto. Coloro che credono scor-

---

nella soccida semplice, de' latticini, del concime e de' lavori delle bestie. Il locatore ha diritto soltanto alla metà delle lane e dell' accrescimento. Ogni convenzione in contrario è nulla, a meno che il locatore non sia proprietario della possessione, di cui il conduttore è affittuario o colono parziario.

Questa clausola inibitiva rapporto alla soccida a metà cessa quindi di esserlo in quella che avviene tra il colono ed il proprietario. In quest' ultima si può derogare alla proibizione assoluta degli articoli 1811 e 1819.

D' altronde l' articolo 1828 toglie ogni difficoltà. *Si può stipulare che il colono rilasci al locatore la sua parte nella tosatura ad un prezzo inferiore al valor ordinario; che il locatore abbia una parte maggior nel guadagno; che ricavi la metà de' latticini, ec. Ma non si può stipulare che il colono soggiaccia a tutta la perdita.* Se qui si permette di derogare alle regole ordinarie rapporto al colono,

gere dapertutto l'usura, pensavano che questo e simili contratti racchiudessero un prestito usurario coperto della somma contata dal mercatante all'agricoltore, dalla quale il mercatante ricavasse gl'interessi fino all'intero suo pagamento, prelevandola al termine del contratto, cioè al dividersi della soccida. Fu deciso il contrario da un decreto del 1615, riferito dal precitato La-Thaumassière, cioè che non v'era nulla d'illecito in questo contratto. Ma si può dire ch'esso contenga un prestito mascherato, conciossiachè il mercatante che ha sborsato e numerato il danaro, può non competergli la ripetizione in intiero; ciò

è perchè si suppone ch' egli sia indennizzato dalla affittanza.

Qui si scorge che trattasi di una soccida stabilita dallo stesso affitto del fondo rustico.

Quid? Se l' affittanza del fondo fosse anteriore alla soccida? Allora il proprietario ed il colono non debbono più riguardarsi sotto il rapporto di queste due qualità. La soccida che tra loro si forma indipendentemente dall' affitto, entra nella regola ordinaria, vale a dire, ch' essa non è più che una soccida semplice.

che accaderebbe in caso di perdita degli animali componenti la soccida. (1)

ARTICOLO IV.

Delle obbligazioni che nascono dal contratto di soccida semplice, e dell' azione persecutoria.

In virtù del contratto di soccida le parti contraggono una verso dell' altra delle obbligazioni reciproche. Nel primo paragrafo noi tratteremo di quella che riguarda il locatore; nel secondo di quella che concerne il conduttore; nel terzo dell'azione persecutoria che gli statuti accordano al locatore.

§. I.

Dell' obbligazione del locatore di far godere il conduttore.

50. Il locatore in virtù del contratto di soccida contrae verso del conduttore l'obbligo di farlo godere della soccida per tut-

(1) L'origine e la causa di questa soccida non può a' nostri giorni distruggerne la validità.

to quel tempo che durar deve il contratto. (Cod. civ. art. 1136, e 1719)

Allorchè un tale contratto fu fatto da un padrone di un fondo rustico al suo affittuario o castaldo, si ritiene che durar debba quanto la locazione del fondo medesimo. (Cod. civ. art. 1829)

Rapporto agli altri contratti di soccida semplice, se non è espresso il tempo che debbon durare, è di tre anni, secondo l'articolo primo dello statuto di Berry (Cod. civ. art. 1815); e se spirati i tre anni, passano quindici giorni senza che nè l'una nè l'altra parte domandi la divisione, si forma, giusta detto articolo, una tacita riconduzione fino al giorno susseguente di S. Giovanni. (1)

---

(1) Quanto alla tacita riconduzione, essa si ammette nel contratto di locazione. (Cod. civ. art. 1759, 1774, 1776.)

Conviene per altro distinguere. Trattasi egli d'una soccida tra colono e proprietario? La tacita riconduzione della soccida deve durare quanto la tacita riconduzione del fitto. Vedi l'articolo 1774 del Codice civile.

Se trattasi d'una soccida semplice, o di qualunque altra, la tacita riconduzione deve aver luogo

31. Il locatore è obbligato a lasciar godere il conduttore della soccida sino a che questi ne gode da buon padre di famiglia. Se il locatore fosse in caso di provare che il conduttore ne abusa, o lascia perire gli animali, egli potrebbe pretendere la risoluzion del contratto, e la restituzione delle sue bestie unitamente alla rifazione de' danni e interessi; nella stessa guisa appunto che ogni conduttore dev'essere privato del godimento della cosa che gli è stata affittata, allorchè nè fa cattiv'uso. (Cod. civ. art. 1151, 1806)

32. L'obbligazione che contrae il locatore di far godere della soccida il conduttore per tutto il tempo convenuto, allorchè non ne abusa, non solo gl'impedisce di ritirar gli animali avanti lo spirar del contratto, ma l'obbliga pure a difendere il conduttore contro de' terzi che turbassero il suo godimento. Il locatore deve a questo riguardo quella stessa garanzia cui un locatore de-

---

fino a S. Giovanni, come l' osserva M. Pothier, o per il tempo determinato dall'uso come in materia di locazioni, *inveterata consuetudo pro lege custoditur.*

ve al suo conduttore in virtù del contratto di locazione, come si è da noi spiegato nel nostro Trattato del Contratto di Locazione. (Cod. civ. art. 1719) *cap.* 1. *sez.* 2. *part.* 2.

Laonde se un terzo, che si pretende proprietario de' bestiami da voi datimi a soccida, avesse promossa contro di me la domanda di rilasciarglieli, io sarei autorizzato a promuovere contro di voi l'azione, perchè veniste obbligato a liberarmi da sì fatta molestia, ed in caso diverso a rifarmi danni e interessi. Questa è l'azione che dicesi *praescriptis verbis*, che nasce dall'obbligazione da voi contratta in virtù della soccida di farmene tranquillamente godere (Cod. civ. art. *ibid.* e 1151)

Per la stessa ragione egli è certo che se i creditori del locatore avessero pei debiti del medesimo sequestrate ed esecutate le bestie da lui somministrate alla soccida, il conduttore turbato nel suo godimento per sì fatto sequestro, avrebbe azione contro del locatore perchè glie lo facesse levare.

33. Ma è una questione se il conduttore sia o no autorizzato a formar da se stesso l'opposizione al sequestro, ed a chiedere

che le bestie non possano vendersi che a patto, per parte dell'aggiudicatario, di mantenere la soccida. Coquille, il quale propone sì fatta questione alla fine del suo commentario sull' articolo 16 del titolo *delle soccide* dello statuto del Nivernese, la decide affermativamente. La ragione che reca si è, che i creditori del locatore non possono avere maggior diritto nella soccida di quello che n'abbia il locatore lor debitore. Non possono in conseguenza più dello stesso pel sequestro e la vendita che ne fanno, privare il conduttore del godimento della soccida durante il tempo della medesima; essendo, secondo Coquille, un tal diritto che ha il conduttore di goder della soccida, un diritto, come suol dirsi, *in re ipsa.*

Al contrario La Thaumassière nella sua prefazione al titolo *delle soccide* dello statuto di Berry decide che i creditori del locatore possono senza aspettare che termini il contratto, sequestrare e vendere il bestiame componente la soccida, che appartiene al locatore lor debitore; e che il conduttore non possa formarvi opposizione che per quella parte ch' egli ha negli accresci-

menti e profitti, se allor ve ne sono; salva al conduttore l'azione de' danni e interessi contro il suo locatore.

La ragione di questa decisione si è, che il locatore rimane proprietario della soccida; che l'obbligo da esso contratto verso del conduttore di farlo godere, è al pari di quello che nasce da qualunque locazione od affitto, obbligo personale, che secondo la natura delle obbligazioni personali non dà al conduttore verso il quale è contratto se non che un credito ed un'azion personale contro il locatore e suoi eredi, nessun altro diritto conferendogli nella cosa che costituisce l'oggetto dell'obbligazione. Non avendo il conduttore alcun diritto nella soccida, non può quindi essere autorizzato ad opporsi al sequestro che ne vien fatto dai creditori del locatore a cui appartiene la soccida, nè impedirne la vendita. La decisione di La-Thaumassière mi sembra più conforme alle massime di diritto.

Osservisi che se gli animali che un agricoltore tiene a soccida da uno straniero, esistessero in una possessione affittata al medesimo agricoltore, il proprietario del fondo

do sarebbe autorizzato nelle nostre provincie ad opporsi al sequestro che ne facessero i creditori del locatore, ed a pretenderne la levata; imperocchè le bestie che guerniscono la possessione dovendo rispondere delle obbligazioni dell' affittanza, ed essendo d'altronde necessarie alla sua coltivazione, il proprietario del fondo ha diritto di impedirne l'asportazione. (1)

34. Una seconda specie di obbligazione che contrae il locatore in virtù della soccida, è quella di dividere col conduttore ciò che vi è da dividere tra loro, tanto allo spirar del contratto, quanto durante il medesimo. Noi ci riserviamo a parlarne nell' articolo seguente nel quale tratteremo della divisione della soccida.

---

(1) Malgrado la decisione di La-Thaumassière, noi siam di parere che i creditori del locatore possano benissimo far sequestrare la mandra col patto però che il conduttore ne rimanga custode, se lo chiedono, e ch' essi non possano farla restituire se non che al termine del contratto.

Noi ci appoggiamo al principio che i creditori non possono avere maggior diritto che il lor debitore.

§. II.

Delle obbligazioni del conduttore.

Prima specie di obbligazione del conduttore.

35. Il conduttore in virtù del contratto di soccida si obbliga di usare nella custodia e nel governo degli animali a lui confidati tutta la cura di un buon padre di famiglia. (Cod. civ., art. 1806)

Per lo che se qualche bestia per di lui colpa o per quella de' suoi pascoli avesse sofferto un qualche danno, egli sarebbe tenuto verso del locatore a rifarlo.

La colpa, a cui soggiace, è la colpa leggiere, come nel contratto di locazione ed in quello di società, essendo il contratto di soccida al pari di questi contratti, un contratto che fassi per l'interesse reciproco delle parti. (1)

---

(1) Dall'articolo 1806 del Codice civile deriva l'obbligazione per parte del conduttore di rispondere della negligenza de'suoi pascoli, degli accidenti occasionati da'cani, del semplice furto. Coquille, *art.* 3. *del tit* 21 *dello statuto del Niverne-*

Seconda specie d' obbligazione.

36. Il conduttore non dee divertire nè vendere alcuna bestia appartenente alla soccida senza saputa e consenso del locatore. Questo è ciò che gli viene espressamente vietato dall' articolo 7 dello statuto di Berry, il qual dice: « i conduttori non possono vender le bestie da essi prese a soccida tanto semplice che a metà od altrimenti, senza l' espresso volere o consentimento del locatore; e facendo il contrario, essi soggiacciono alle multe giudiziali a norma de' casi, e sono altresì obbligati verso i padroni a rifar loro danni a interessi. » (Cod. civ. art. 1812)

Ciò ha luogo anche quando le bestie fossero vecchie e che l' interesse della società richiedesse che le medesime si vendessero e si rimpiazzassero; il conduttore in tal

---

se, della rottura delle porte. Rousseau de la Combe alla voce *soccida*. Finalmente egli è tenuto a provare gli accidenti sopraggiunti per casi fortuiti. (Cod. civ. art. 1808)

caso non può farlo che di concerto col locatore. Se questi ricusasse di acconsentirne la vendita, il conduttore dovrebbe citarlo onde farla ordinare dal giudice, e potrebbe ancora pretendere danni e interessi contro del locatore, se questi col suo rifiuto avesse lasciato scorrere il tempo opportuno alla vendita.

Se risultasse avere il padrone per un tempo notabile tollerato, che il suo castaldo o colono vendesse le vecchie bestie senza chiedere il di lui assenso, io son di parere che il padrone dovrebbe essere riputato perseverare nella sua tolleranza sino a che espressamente glie lo divietasse; e che in conseguenza egli non dovesse essere ammesso a far annullare il contratto che fosse stato fatto dal solo suo affittuario. (Cod. civ. art. 1135.)

37. Sebbene questo articolo non parli che delle bestie *prese a soccida*, vale a dire, di quelle che compongono il fondo della medesima, ciò non di meno il conduttore non può venderne gli accrescimenti senza il consenso del locatore prima che se ne faccia la divisione. La Thaumassière

sopra l'articolo 3 attesta esser tale la consuetudine. (Cod. civ. art. 1812.)

Ma se dopo aver prese negli accrescimenti le bestie necessarie per rimpiazzare ciò che mancava nel fondo della soccida, il soprappiù degli accrescimenti fosse stato diviso tra il conduttore ed il locatore, il conduttore può solo disporre, come meglio gli aggrada delle bestie di accrescimento, che gli pervengono per la sua quota.

38. Il conduttore non può nemanco dispor delle lane senza il consenso del locatore, prima che segua il riparto. Ma s'egli ha divise col locatore le tosature, può disporre della sua parte, come meglio a lui piace.

39. E' soprattutto proibito al conduttore di trar lana dalle bestie avanti il tempo della tosatura. L'articolo 5 dello statuto di Berry dice: » il conduttore delle bestie date a soccida, a metà, od altrimenti, non può prima del tempo in cui debbono esser tosate, trarne nè prenderne in alcun modo la lana, ed aspetterà il tempo che esse debbono esser tosate; e dopo che lo saranno, divideranno a porzioni eguali la lana. »

L'articolo 6 aggiunge: » Tutta volta se in altro tempo fuorchè quello in cui costumasi di tosare le bestie, vi fosse bisogno per la salute e mantenimento delle medesime levar loro in alcuni siti la lana, i predetti conduttori potranno farlo avvertendone prima il locatore. » Queste lane chiamate in francese *écouailles*, son quelle che si tagliano al disotto delle coscie de' montoni.

Sì fatte disposizioni statutarie che non erano esattamente osservate dai soccidarj, furono confermate da lettere patenti in forma di regolamento nel mese d'agosto 1739, registrate in parlamento, delle quali abbiamo qui trascritto il dispositivo, che porta:
» Vogliamo che gli articoli 5 e 6 del titolo XVII dello statuto di Berry, sieno osservati in tutta l' estensione de' luoghi regolati dallo stesso statuto; ed in conseguenza facciamo le più formali inibizioni e divieti a tutti gli affittuarj, coloni, castaldi, soccidarj ed altri conduttori di bestie lanute, a metà od altrimenti, di prendere sopra le dette bestie alcuna lana avanti il tempo in cui debbono essere

» intieramente tosate, sotto pena contro di
» ogni contravventore, di venti lire di mul-
» ta, e di dieci soldi di danni e interessi
» verso il proprietario per ogni bestia la-
» nuta che fosse stata tosata in contravven-
» zione alle presenti. Facciamo loro gli
» stessi divieti sotto le medesime pene di
» attribuirsi per anteparte alcuna sorta di
» lane, le quali saranno divise tra i
» conduttori ed i locatori in proporzione
» di quella parte che ciascheduno vi de-
» ve avere. Proibiamo altresì ad ogni con-
» duttore di bestie lanute, a metà od al-
» trimenti, eziandio a' proprietarj, di ven-
» dere od esporre in vendita ai mercati,
» alle fiere, e nelle case particolari alcu-
» na sorta di lane prima del dieci del
» mese di giugno di ciaschedun anno, sot-
» to pena di una ammenda simile alla so-
» vra espressa e della confiscazione del-
» le predette lane a favore dell' ospitale
» il più vicino, dedotte prima le spese di
» sequestro o di esecuzione, e pagamen-
» to d' imposte di quegli al quale det-
» te lane troverannosi appartenere; alle
» quali pene vogliamo parimenti che sieno

» soggetti e condannati i mercanti di pan-
» no, i merciaj, berrettaj, scardassieri, ed
» altri fabbricatori o negozianti di lana,
» presso a' quali si troverà questa sorta
» di lane prima di detto tempo, eccetto
» che non sieno dell'anno precedente, o
» provenienti da bestie di cui eglino fosse-
» ro i soli proprietarj. Ordiniamo che nel
» caso in cui abbisognasse per la salute e
» mantenimento delle bestie lanute di to-
» sarle avanti il tempo ordinario della to-
» satura, i conduttori non possano farlo se
» non che denunciandolo prima al proprie-
» tario, ed ottenendone il suo consenso,
» ad effetto di ripartire in fra d'essi le det-
» te lane prima di questo tempo tagliate,
» il tutto sotto le medesime pene di venti
» lire di ammenda e di soldi dieci di dan-
» ni e interessi per ogni bestia lanuta ver-
» so il proprietario della medesima. Così
» ordiniamo, e vogliamo che si ponga ad
» esecuzione ec. » (Cod. civ. art. 1814.)

§. III.

Dell' azione persecutoria.

40. Vidimo nel precedente paragrafo, che lo statuto di Berry proibiva di vendere e divertire in qualsivoglia modo alcuna bestia componente la soccida senza il consenso espresso del locatore; e facendolo, lo stesso statuto all'articolo 8 accordava al locatore l'azione persecutoria, tanto contra coloro che avevano comperato cotali bestie, quanto contro di quelli che le possedevano: » E potrà nel suddetto » caso il locatore perseguire dette bestie e » farle sequestrare presso del compratore; » e a lui saranno provvisoriamente rilasciate, dando però cauzione, e facendo apparire sommariamente che sono di sua » pertinenza. E ciò nulladimeno qualora si » provi che il compratore sapesse che dette bestie erano date a soccida a colui, » che glie l'ha vendute, sarà punito secondo l'equità e la ragione. »

Quest'azione persecutoria al locatore accordata è il diritto di rivendicazione che

ha per legge il proprietario d' una cosa contro di quelli che la possedono.

E' pare che gli statuti considerino la soccida ordinaria sotto il secondo punto di vista, sotto il quale vedemmo più sopra, n. 4, che la si poteva considerare; vale a dire, che i medesimi riguardano il locatore, nel caso di questa soccida, come proprietario di tutto il fondo della soccida stessa.

In conseguenza l'azione persecutoria, o sia il diritto di rivendicazione delle bestie vendute viene accordato al locatore da questo articolo indefinitivamente e pel totale, e non solamente per la metà.

41. Fu richiesto se il locatore avesse tale azione persecutoria per gli accrescimenti dal conduttore venduti, come l' ha per le bestie che costituiscono il fondo capital della soccida. La Thaumassière sopra l'articolo 8 dice, che il sentimento di Labbe era che il locatore non avesse quest' azione per gli accrescimenti, ma solo per le bestie che formano il capitale della soccida; avvegnachè l' articolo 8, che dà tale azione, debba intendersi delle bestie di cui parlasi nell' articolo 7 che lo precede, e

col quale ha un rapporto indicato da questi termini, *e potrà nel suddetto caso ec.* Ora le bestie delle quali si parla nell'articolo 7, articolo che proibisce ai conduttori di venderle, sono le bestie *da essi prese a soccida*; vale a dire, secondo Labbe, quelle che formano il capital della soccida; d'onde conchiude che l'azione persecutoria ha luogo soltanto per queste bestie. La Thaumassière che riferisce questa opinione di Labbe, ci dice, ch'essa non è stata seguita; e che questi termini dell'articolo 7, *da essi prese a soccida*, s'intesero in pratica, non solamente delle bestie razzanti della soccida, ma generalmente di tutte quelle che la compongono; e che secondo l'uso costante della provincia, non è maggiormente permesso al conduttore di vendere gli accrescimenti che le razze senza saputa del locatore, che ha l'azione persecutoria tanto per le une che per le altre. L'opinione di Labbe deve rigettarsi con tanto più di ragione, quanto che ella sarebbe sovente impossibile nella pratica, confondendosi gli accrescimenti colle razze a segno tale che più non si potrebbe distinguerli.

41. L'articolo 8 surriferito non limita il tempo in cui il locatore può esercitare l'azione persecutoria. Ragueau e la Thaumassière dicono ch'egli può esercitarla anche dopo parecchi anni; sì certamente, purchè non siavi alcuna circostanza che induca a far presumere un tacito consentimento.

Detto articolo 8 dice, *potrà far sequestrare contro del compratore.* Bisogna aggiugnervi, *e contro chiunque se ne troverà in possesso;* imperciocchè l'azione persecutoria è una rivendicazione che il locatore fa di queste bestie come a lui appartenenti, mentre il conduttore non ha potuto colla vendita che ne ha fatta spogliarlo del suo diritto di proprietà. Ora secondo i principj del diritto, la rivendicazione si esercita sopra chiunque possede la cosa rivendicata; *Instit. tit. de act. in princ.*

43. Deesi osservare che in forza di questo articolo lo statuto non esige dal locatore che una prova sommaria ed imperfetta del suo diritto sopra le bestie da lui rivendicate, affinchè egli possa ottenerne la restituzione provvisoria, dando cauzione. Ciò fu introdotto per una ragion di favore con-

tro la regola ordinaria che osservasi riguardo alle istanze di rivendicazione, nelle quali l'attore ottiene la restituzione della cosa da lui rivendicata in definitivo dopo aver egli giustificato pienamente il suo diritto.

44. Lo statuto alla fine di questo articolo ordina, che *s'è provato che il compratore sapesse che le bestie fossero state date a soccida a quegli che glie l'ha vendute, venga punito com'è di ragione e di diritto*; imperciocchè in questo caso il compratore è un ricettatore del furto commesso dal conduttore, vendendo le bestie del locatore senza saputa di questi.

45. Il locatore ha l'azione persecutoria non solo nel caso di una vendita stragiudiziale volontariamente fatta delle bestie della soccida dal conduttore senza saputa del locatore, ma eziandio nel caso d'una vendita giudiziaria delle predette bestie, fatta sopra un sequestro de' creditori del conduttore. Gli statuti del Berry, tit. 17, art. 10, e del Nivernese, *tit.* 21 *art.* 16 accordano al medesimo sì fatta azione persecutoria. Ecco i precisi termini dell'art. 10 dello statuto del Berry: » se prima che la

» soccida sia soddisfatta, il conduttore tol-
» lera, che per esecuzione od altrimenti
» si vendano le bestie da lui prese, senza
» avvertirne il locatore; questi in tal caso
» ha il diritto di perseguir dette bestie, e
» le può rivendicare siccome a lui appar-
» tenenti, non ostante la predetta vendi-
» ta fatta per tolleranza del conduttore.
» E facendo sommariamente apparire che
» le medesime sono di sua pertinenza, gli
» saranno provvisoriamente rilasciate, dan-
» do egli cauzione, senza che detto loca-
» tore sia tenuto a pagare veruna spesa di
» nutrizione delle predette bestie; nè dopo
» che saranno state nutrite a spese del com-
» pratore di buona fede fino al tempo che
» saranno state fermate dal locatore; ed il
» conduttore che ha tollerata sì fatta ven-
» dita senza avvertire il locatore, soggia-
» cerà a multe giudiziarie, e sarà condan-
» nato alle spese, danni, e interessi del
» locatore. »

Quello del Nivernese dice in sostanza le medesime cose.

46. Questi statuti dicono, *se prima di aver soddisfatto alla soccida*; poichè se il

conduttore che aveva diritto di chiedere la sua parte ne' profitti di accrescimento e di lana, avesse per un certo tempo lasciato che il locator prelevasse ogni profitto di modo che il locatore si trovasse con ciò intieramente soddisfatto della stima della soccida, non avendo il locatore più nulla da prededurre, ed appartenendo la soccida *aequo jure* al locatore ed al conduttore metà per ciascheduno, i creditori del conduttore avrebbero diritto in tal caso di sequestrare ed esecutare la soccida per la metà che appartiene al conduttore lor debitore, senza però poter procedere alla vendita prima di aver fatto regolare il riparto delle bestie col locatore.

Se la soccida fosse dipendente dall' affittanza, e si fosse contratta tra il padrone del fondo ed il suo colono, il locatore comunque pagato della stima della soccida dai profitti ch' egli ne ha prelevati, potrebbe nella sua qualità di padrone del fondo opporsi al sequestro che venisse apposto dai creditori del conduttore alla parte spettante al conduttore lor debitore. Conciossiachè nella di lui qualità di padrone del

fondo, egli ha diritto d'impedire che i bestiami che servono alla coltivazion del medesimo non ne sieno asportati.

47. I predetti statuti non obbligano il locatore a restituire a quegli che si è reso di buona fede aggiudicatario delle bestie componenti la soccida, il prezzo che questi ha convenuto per la sua aggiudicazione. L'aggiudicatario evinto dal locatore non ha altro mezzo per farsi restituire il prezzo da lui pagato, che quello di agire contro del sequestrante che ha riscosso un tal prezzo, ovvero contro il conduttore. Gli statuti non obbligano il locatore ad altro che a rimborsare al compratore di buona fede le spese, che questi ha fatte per la nutrizione degli animali.

Se questo aggiudicatario avesse ritratto un qualche profitto dagli animali, le spese di nutrizione sarebbero a lui dovute colla deduzione però del profitto che ne avesse ricavato.

Se questo profitto eccedesse le spese di nutrizione, l'aggiudicatario non avrebbe veramente a ripetere veruna spesa di nutrizione, ma non sarebbe tampoco obbligato

a

obbligato a nulla restituir del profitto che percepito ei ne avesse; imperciocchè un possessore di buona fede non è tenuto alla restituzione de' frutti finchè è rimasto possessore di buona fede. Il locatore potrebbe soltanto pretendere in questo caso danni e interessi contro del conduttore che ha lasciato vender le bestie senza avvertirnelo.

A tenore di questo articolo, l'aggiudicatario di buona fede posto, in virtù dell'istanza o sequestro del locatore, in mora di restituire le bestie, non può ripetere le spese di nutrizione da esso incontrate dacchè dette bestie sono state dal locatore fermate.

48. I predetti statuti avendo accordato al locatore il diritto di perseguire dovunque le bestie della sua soccida, anche presso coloro che se ne sono resi aggiudicatarj in virtù d'una vendita giudiziale, senza obbligarlo a restituir loro il prezzo, ne deriva la conseguenza che secondo gli statuti medesimi il locator debba avere lo stesso diritto riguardo ai compratori, che hanno di buona fede acquistato sopra una fiera le bestie della

sua soccida: conciossiachè essere non vi possa vendita più favorevole, nè più autentica che la vendita giudiziale; *nec enim facile convelli debet judicialis hastae fides*. Se dunque la vendita giudiziale non mette il compratore al coperto dell'azione persecutoria, o sia dal diritto di persegnire, i contratti fatti in pubblica fiera o mercato, per quanto sieno solenni ed autentici, non possono garantire i compatori dalle molestie. Coquille sull'articolo 16 è nulladimeno d'avviso contrario; ma la di lui opinione non è stata seguita, almeno nel Berry. La Thaumassière *cent.* 11 *cap.* 48 riporta parecchie sentenze che stabiliscono in pratica doversi sempre ammettere il locatore a rivendicare le bestie della sua soccida contro un compratore che acquistolle di buona fede e sopra pubblico mercato, senza obbligarlo a restituire a tal compratore il prezzo che gli hanno costato.

49. Negli statuti che non contengono come quelli del Berry e del Nivernese una disposizione espressa che accordi al locatore proprietario della soccida il diritto di perseguire e rivendicare le bestie della sua soc-

cida, quand' esse sono state sequestrate e vendute da' creditori del conduttore, il locator può benissimo fino alla vendita, opporsi al sequestro, ed ottenere la restituzione delle sue bestie; ma difficilmente mi indurrei a credere, che non avendo egli formata veruna opposizione, potesse dopo la vendita, perseguirle e rivendicarle presso il comprator giudiziale: *nec enim convelli debet, judicialis hastæ fides.*

50. Maggiore è la difficoltà rapporto alle bestie che sono state di buona fede comperate specialmente sopra una fiera o pubblico mercato. Molti pretendono che il proprietario delle cose rubate, qual' è nel nostro caso il locator della soccida, non possa farsele restituire da un tal compratore se non che rimborsandolo del prezzo che esso ha pagato.

Antica è questa opinione, ed è stata seguita dagli Statuti del Beauvoise, compilati da Filippo di Beaumanoir nel 1283. Vi è detto al capitolo 25: » Se colui che pos» sede la cosa, l'ha comperata sopra un » mercato pubblico . . . . in tal caso que» gli che cerca e persegue la propria cosa

» ch' egli ha perduta, o che gli fu deru-
» bata, non l' avrà se prima non rende il
» danaro, che il compratore ha sborsato;
» perocchè avendola comperata senza frode
» ed in pubblico mercato, non dee sog-
» giacere per altrui colpa o misfatto alla
» perdita del suo denaro; ma se comprata
» l' avesse fuor di mercato per un prezzo
» minore di quello che la cosa realmente
» valesse, il terzo o la metà, nè potesse
» trovare chi rispondesse per lui, il peten-
» te avrebbe la propria cosa senza sborsare
» il danaro della vendita, avvegnachè deb-
» basi avere una gran presunzione contro
» coloro che in siffatta guisa si fanno a com-
» perare le cose. »

Una somigliante opinione è stata simil-
mente seguita dagli Statuti di Tolosa, com-
pilati in latino nel 1285. Vi è detto al ti-
tolo *de emptione et venditione*, *art.* 3: *est
usus et consuetudo Tolosae, quod si aliquis
emerit res mobiles in Tolosa, in carreria* (1)
publica, vel foro . . . . quod emptor debet

---

(1) *Carreria est via lata per quam currus tran-
sire possunt.*

recuperare pretium ab illo cujus res est, et qui petit rem, quamus res sit furtiva.

Questa sentenza è stata seguita da Gottofredo nelle sue note sulla legge seconda Cod. *de furt.*; da Coquille sull'articolo 16 del titolo delle *soccide* dello Statuto Nivernese, da Brodeau sull'articolo 176 dello Statuto di Parigi, e da parecchi altri.

Soefve cent. 2, cap. 96, riferisce un decreto del 9 dicembre 1698 confermativo d'una sentenza del Castelletto, che ha condannato il proprietario di un diamante a restituire all'orefice che l'avea comperato di buona fede nella propria bottega, il prezzo che ne aveva sborsato. Il medesimo osserva che fu restituito contro il parere e le conclusioni di M. Bignon.

I motivi, su cui ci fondiamo per autorizzare il compratore di buona fede ad esigere la restituzione del prezzo ch'egli ha pagato, dal proprietario che richiama la sua cosa, sono; 1 la buona fede del compratore che non deve soffrire scapito a cagione del furto di questa cosa, in cui egli non ebbe veruna parte, nè in conseguenza perdere il prezzo da esso sborsato.

Questa è la sola ragione sulla quale par che si fondino gli statuti del Beauvois secondo che risulta dal testo poc'anzi da noi riferito. Non essendo sufficiente una siffatta ragione, altri vi aggiunsero pur la seguente: che quegli il quale ha comprato in fiera una cosa rubata, ha procurato nel comperarla al proprietario la facoltà di redimerla; imperciocchè se il ladro non avesse trovato a chi venderla, l'avrebbe trasportata più lungi o sarebbe stato assai più difficile e sovente impossibile al proprietario di ricuperarla. Ora, dicesi, cotal facoltà è qualche cosa di valutabile, anzi acquista, quando la si riduce all'atto, il valore della cosa medesima. La proprietà d'una cosa che conserva quegli che l'ha perduta, o a cui fu derubata, è una cosa, che non ha alcun valore se non è congiunta alla facoltà di ricuperarla. Quindi se mi fu rubata una cosa del valore di dieci scudi, io soffro ne' miei beni una diminuzione di dieci scudi finchè io non abbia la facoltà di ricuperarla. Colui che mi procaccia una tal facoltà, fa rientrare ne' miei beni questo valore di dieci scudi, e mi arricchisce di

questa somma. Ma siccome col procurarmi la facoltà di ricuperar la mia cosa mediante l'acquisto ch'esso ne ha fatto, glie ne costa qualche cosa, cioè il prezzo, ch'egli ha sborsato per detto acquisto; io debbo restituirgli questo prezzo, non permettendo l'equità ch'io mi arricchisca a sue spese: *jure naturæ æquum est neminem cum alterius detrimento locupletari;* Leg. 206, ff. de reg. jur.

In ciò, dicesi, le cose mobiliari differiscono dai fondi stabili. Quando un proprietario rivendica il proprio fondo sopra un compratore di buona fede che se ne trova in possesso, egli non è obbligato a restituirgli il prezzo dell'acquisto; poichè il mio fondo, del quale ho perduto il possesso, non potendo cangiar sito, non si può neppur dire che la compera che taluno ne ha fatta, m'abbia procurata o facilitata in alcun modo la facoltà di ricuperarla.

Traggesi pure argomento per siffatta opinione dalla legge 6, *ff. de cap.*, ove è detto: che quegli che avesse redento da' barbari un cattivo, doveva essere rimborsato del prezzo della redenzione dal fisco, al quale

questo cattivo apparteneva, e doveva essere reso, essendo stato condannato in perpetuo, prima della sua cattività, alle opere pubbliche.

Finalmente si fonda codesta opinione su i riguardi che si debbono avere per le fiere ed i mercati. Questo favore deve, si dice, affin di attirarvi un grande concorso di venditori e di compratori, procurare al commercio che vi si fa, ogni sicurezza possibile; e per conseguenza i compratori hanno ad esser sicuri che in caso di reclamazione di merci che vi avran comperate da quelli che se ne pretendessero proprietarj, non ne perderanno il prezzo sborsato; nè saranno tenuti a restituire se prima non si renda ad essi un tal prezzo.

L'opinione contraria di quelli che sostengono che il proprietario possa rivendicare la cosa senza restituire il prezzo che essa ha costato al possessore, tuttocchè questi l'abbia di buona fede acquistata in una fiera o sopra un pubblico mercato, ha egualmente non pochi seguaci. L'antico Statuto di Bretagna, art. 199, ha seguita questa opinione. Ivi è detto: » e posto ch'essi le

» avessero comperate in fiera o mercato;
» se quegli che avesse smarrite o perdute
» le merci fosse in istato di provarle sue,
» egli le avrebbe, ed il comprator perde-
» rebbe quanto vi avesse speso, salvo il
» suo regresso contro colui che le avesse
» vendute? »

Siffatta opinione a parecchie leggi si appoggia.

La legge 2, *cod. de furt.* dice: *Incivilem rem desideras ut agnitas res furtivas non prius reddatis quam pretium fuerit solutum a dominis.*

La leg. 23, *cod. de rei vindic.* dice parimenti: *si mancipium tuum per vim vel furtum ablatum alii ex nulla justa causa distraxerunt, vindicanti tibi dominum, solvendi pretii nulla necessitas irrogetur.* Queste leggi riguardano il caso di un compratore di buona fede; poichè se il compratore fosse stato di mala fede, non vi sarebbe stato luogo alla questione, sulla quale furono consultati gl' Imperatori. Esse decidono in termini generali, che un tal compratore non ha ragion di pretendere che il proprietario il quale rivendica la sua cosa,

debba restituirgli il prezzo senza indicare ove l'ha comperata, se in una fiera; sopra un pubblico mercato, od altrove.

L'equità della decisione di queste leggi è manifesta. Il diritto di proprietà ch'io conservo sulla cosa che mi è stata involata racchiude essenzialmente il diritto di rivendicarla dovunque io la trovo, e di farmela restituire da quegli che se ne trova in possesso; e la legge naturale che non permette di ritenere scientemente le altrui sostanze, obbliga un tal possessore a rendermela subito che gli ho fatto conoscere ch'essa mi apparteneva. All'incontro non si può assegnare veruna causa da cui nascer potesse dal canto mio l'obbligazione di rendere al possessore il prezzo ch'egli ha sborsato per acquistar la mia cosa. Niun contratto nè quasi-contratto ebbe luogo tra noi dal quale avesse a scaturire siffatta obbligazione. Il pagamento ch'egli ha fatto indebitamente di questo prezzo al venditore della mia cosa, è un fatto che non può obbligare alla restituzione di questo prezzo fuorchè quegli che l'ha indebitamente ricevuto, ma che non può riguardarmi, perocchè è un fatto a me assolutamente estraneo.

Facil cosa è il rispondere alle ragioni allegate per la prima opinione. Quanto al primo argomento, che consiste in dire che il compratore non deve perder la somma da lui pagata per non essere giusto ch'ei soffra dal furto di detta cosa, in cui non ebbe parte veruna, la risposta si è; che se non deve soffrire pel furto che mi è stato fatto, neppur io devo soffrire per la vendita che gli fu fatta indebitamente della mia cosa, nè pel pagamento da lui fatto male a proposito à colui che glie l'ha venduta. Ora se io fossi obbligato a restituirgli un tal prezzo, sarei io che soffrirei da questa vendita, e dal pagamento fatto male a proposito; scapiti a'quali soggiacere io non debbo, non avendovi avuta parte veruna. All' opposto non si può dire che non rendendogli il prezzo, io lo faccia soffrire pel furto che mi è stato fatto; imperciocchè non è il furto, ma la compera della cosa rubatami ed il pagamento male a proposito da lui effettuato, che gli hanno fatta soffrire la perdita della somma di danaro ch'esso ha sborsata; e ben lungi che io sia la cagione di questo suo danno, de-

ve imputare a se medesimo di averselo procurato col suo proprio fatto, cioè mediante il pagamento sì male a proposito fatto.

Nelle domande di rivendicazione di fondi stabili non vi fu mai compratore di buona fede che si avvisasse di pretendere che il petente il quale ha fatto constare del suo diritto di proprietà dovesse, per fargli rilasciar questo fondo, restituirgli il prezzo da lui pagato; e trattandosi d'una cosa mobiliare, perchè mai il compratore dovrebbe avere un maggiore diritto?

Riguardo al secondo argomento il quale consiste in dire che il ladro avrebbe trasportata più lungi la cosa rubata, se non fosse stata comperata; che il compratore in virtù dell'acquisto da esso fatto avendo procacciata al proprietario la facoltà di ricuperarla, questi dee rimborsarlo di quanto glie n'ha costato per far un simile acquisto; questo ragionamento pecca a dir vero nel suo principio. Egli è falso che sia l'acquisto fatto della cosa rubatami quello che mi abbia procacciata la facoltà di ricuperarla. Io già l'aveva prima della sua compera, e indipendentemente da essa, giacchè io po-

teva rivendicarla tra le mani del ladro, o di tal' altra persona qualunque che glie l'avesse venduta, istessamente che tra le sue. È una cosa incertissima il dire ove il ladro avrebbe portata la cosa se non fosse stata comperata. Non si può dunque assicurare che esso l'avesse asportata in un luogo sì lontano, che mi fosse stato difficile, od anco impossibile di perseguirla. Sarebbe questa tutt'al più una congettura che non basterebbe ad autorizzare il compratore a ripetere da me il prezzo che l'acquisto della mia cosa glie ne avesse costato.

E'altrimenti del caso in cui taluno avesse ricomperata la cosa mia, che fosse stata presa da' nemici ovver da' pirati. Egli avrebbe fatto, nel redimerla, quello che sarei stato obbligato a fare io medesimo per liberarla; avvegnachè avrei dovuto io stesso redimerla da questi nemici o pirati, contro cui io non aveva alcuna azione di rivendicarla. E' dunque giusto ch'io renda il prezzo della ricupera a colui che l'ha ricuperata. Ciò risponde al terzo argomento cavato dalla legge 6, *ff. de capt. et postl.* e fa conoscere la disparità tra i casi di que-

sta legge, è quello della questione di cui trattiamo.

Rapporto all'argomento tratto dai riguardi dovuti alle fiere, ed a' pubblici mercati, non che dalla sicurezza, che devesi procurare al commercio che vi si fa, la risposta si è, che una tal sicurezza non riguarda che il libero accesso che si dee procurare ai mercatanti per recarsi alla fiera colle lor mercanzie e per ritornarsene, la spedita decisione delle controversie che potessero insorgere su i contratti che vi si fanno, ec. Ma questa sicurezza non deve estendersi fino al punto di dispensare coloro che hanno comperato in fiera cose rubate di restituirle al proprietario, s'egli non restituisca il prezzo che glie n'è loro costato. È questa la risposta che dà Menocchio in proposito, *præsumpt. v.* 29 12. *Nundinæ sunt tutæ quoad accessum et recessum, et ne quis aliqua in eis molestia afficiatur; non tamen in eo sunt privilegiatæ ut mercator non debeat caute negotiari.*

I riguardi adunque che si debbono aver per le fiere non sono un motivo sufficiente di esentuare i compratori delle cose rubate dal farne la restituzione, quando non

se ne restituisca ad essi il prezzo sborsato: vi sarebbe mestieri di una legge precisa che ne li dispensasse. Ma v' ha di più: parecchi Canonisti opinano ch'anco ne' luoghi in cui vi fosse una legge che autorizzasse espressamente coloro che hanno comprato in fiera di buona fede cose rubate, a farsene restituire il prezzo dai proprietarj delle medesime, simili compratori non potrebbero in coscienza esigere dai proprietarj siffatta restituzione di prezzo; avvegnachè queste leggi essendo contrarie alla legge naturale che proibisce di ritenere le altrui sostanze, non debbano osservarsi nel foro della coscienza. Tale è il sentimento di Ostiense, *de penit. et remiss.*; di Aufrerio, *quest.* 151 che così decide riguardo all'articolo 3 dello Statuto di Tolosa surriferito.

Per ultimo noi sappiamo da M. Cambolas, II, 5; che il parlamento di Tolosa dopo aver giudicato conformemente al suo Statuto mediante decreto del 4 maggio 1594, emanato dietro ad un suo rapporto, ne ha successivamente riconosciuta l'iniquità, ed ha deciso il contrario con altro decreto del 7 maggio 1623.

51. Ci rimane ancora una questione, quella cioè di sapere se il locatore, dopo che le bestie della sua soccida senza di lui saputa vendute, più non esistono, abbia tuttora azione per chiederne il prezzo al compratore che ne approfitta. La Thaumassière, *cent.* 11 *cap.* 48, sostiene l'affermativa, e riferisce un giudizio che ha condannato un macellajo a restituire ad un particolare il prezzo d'una vacca della sua soccida, quantunque fossero scorsi tre anni che questo macellajo l'avesse comprata, e che l'avesse di già smerciata.

Lo stesso autore, nella sua Raccolta di decisioni, *lib.* 4 *cap.* 22, estende questa decisione anche al caso in cui il macellajo fosse stato compratore di buona fede, e riporta in appoggio di cotal sua sentenza un giudizio del Tribunal presidiale di Bourges.

Io sono di contrario parere, cioè che il macellajo il quale ha comprata, uccisa e venduta la bestia, non debba essere condannato a restituirne il prezzo al locatore fuorchè nel caso in cui l'avesse comprata con mala fede, avendo già saputo che la vacca apparteneva alla soccida, e che il

con-

conduttore venda senza saputa del locatore. In questa supposizione egli sarebbe soggetto alla rivendicazione del locatore, poichè la rivendicazione di una cosa ha luogo non solo contro colui che la possede, ma eziandio contro quegli che per dolo ha cessato di possederla, *leg.* 36, *ff. de rei vindic.* Ora questo macellajo, che invece di restituire la vacca al locatore, a cui sapeva che la medesima apparteneva, l' ha uccisa e smerciata, ha cessato per dolo di posséderla; ed è per conseguenza soggetto all' azione di rivendicazione per parte del locatore al quale apparteneva la vacca; nè potendo esso più restituirla in natura, deve essere condannato a pagargliene il prezzo.

Ben diversa è la cosa riguardo ad un compratore di buona fede, il quale ignorasse che le bestie da lui comprate fosser bestie di soccida. Quando egli ha cessato di possederle sia per cagione di vendita, sia per consumo, non rimane al locatore alcun azione contro di lui, e molto meno quella di rivendicazione la quale non ha luogo che contro i possessori o contro colui che ha cessato per dolo di possedere. Ora

non si può dire che tal compratore abbia cessato per dolo di possedere le bestie, giacchè lo si presume compratore di buona fede. Il locatore non può avere tampoco veruna azion personale contro tal compratore di buona fede per la restituzione del prezzo di dette bestie; poichè le azioni personali nascono da una obbligazione. Ma donde nascerebbe siffatta obbligazione nella persona di tal compratore? Nessun contratto, nè quasi contratto intervenne, nè alcun delitto o quasi delitto, da cui ella possa scaturire, e nemmeno si può dire ch'essa proceda da quella regola di equità naturale che non permette arricchirsi ad altrui spese; avvegnachè dir non si possa che il compratore di buona fede, rivendendo o consumando le bestie della vostra soccida, che non sapea appartenervi, siasi arricchito a vostre spese, poichè ne aveva di già pagato il prezzo. (1)

---

(1) L'azione persecutoria o il diritto di rivendicazione è stabilito in materia di deposito (Cod. civ. art. 1926); lo è pure in favore del proprietario sopra i mobili del locatario (Cod. civ. art. 2102); lo

Articolo V.

Della divisione della soccida.

52. Il locatore ed il conduttore in virtù della soccida contraggono l'un verso l'altro per la divisione o riparto della medesima delle rispettive obbligazioni. Il conduttore contrae l'obbligo di presentare tutte le bestie che compongon la soccida onde farne il riparto (Cod. civ. art. 1812), e quando per di lui colpa non ne può presentare alcuna; è obbligato di render conto del prezzo che esse varrebbero, se per di lui colpa non fossero morte, o smarrite. (Cod. civ. art. 1806, 1810.)

è altresì in favore del proprietario della cosa (Cod. civ. art. precitato.).

Da ciò ne segue che il locatore di soccida ha implicitamente il diritto di rivendicare, comechè il Codice espressamente non glielo accordi.

D'altronde gli statuti stabiliscono un sì fatto diritto, o sia azione persecutoria, e deve sussistere finchè da una legge contraria non venga abolito.

In qual forma dee farsi la rivendicazione, a quale regola dee assoggettarsi la stessa? . . . . . In questo proposito debbonsi osservare le disposizioni dell'art. 2102 del Codice civile.

Alloraquando le bestie sono morte di malattia naturale, o che sono state rapite da qualche accidente o forza irresistibile, cui il conduttore non avesse potuto impedire, egli è allora liberato da siffatta obbligazione. (1)

Da ciò nasce la questione, se incerta essendo la causa della morte delle bestie, tocchi al conduttore il giustificare la malattia o cotal altro accidente di forza irresistibile produttore di questa morte, o se al contrario spetti al locatore il provare che le sue bestie sono perite per negligenza del conduttore. La Thaumassière, *cent.* 11 *art.* 47, è di parere che spetti al conduttore il farne la pruova da cui per esserne esonerato non basta che egli presenti le pelli delle bestie.

Parimenti, se alcuna di queste bestie fosse stata stroppiata od altrimenti deteriorata, il conduttore, giusta il sentimento del precitato La Thaumassière, è obbligato a provare l'accidente di forza irresistibile, per

(1) Questo è vero, ma egli deve provare il caso fortuito: *reus excipiendo fit actor.*

cui pretendesse essere accaduta la predetta deteriorazione; in caso diverso, secondo il principio di questo autore, deve presumersi ch'essa sia per di lui colpa avvenuta, ed è quindi tenuto a render conto al locatore. (Cod. civ. art. 1808.) (1)

Questo sentimento di La Thaumassière è conforme a quello di Coquille sull'art. 3 dello Statuto del Nivernese, d'Auroux, e di altri commentatori da lui citati sull'art. 54 del Borbonese. Nulladimeno fui istrutto da magistrati dottissimi della provincia di Berry, che la consuetudine di quel luogo era, che se il locatore non era in istato di somministrare la prova della colpa e della negligenza del conduttore, le bestie si dovevano presumere morte per malattia od altro accidente allegato dal conduttore, il quale in conseguenza era scaricato dall'obbligo di presentarle, offrendo le loro pelli.

(1) Se la cosa dovuta è perita per caso fortuito (Cod. civ. art. 1302), tocca al debitore somministrare la pruova di questo caso.

Se la mandra data a soccida perisce per caso fortuito, tocca al conduttore il provarlo (Cod. civ. art. 1808); *ei qui dicit onus probandi incumbit.*

Codesta presunzione è fondata sull' essere il caso della malattia il più ordinario nella perdita delle bestie; ed anche su ciò, che i conduttori avendo un grande interesse alla conservazion delle bestie, relativamente alla parte ch'essi hanno nel profitto e nella perdita della soccida, il caso della negligenza de' conduttori deve esser quindi rarissimo. (1)

53. Finalmente il conduttore si obbliga nel caso in cui si trovasse qualche perdita al tempo della divisione, di soggiacervi per metà, e di render conto di questa metà. (Cod. civ. art. 1810, 1817.)

Reciprocamente il locatore si obbliga nel caso contrario, cioè quando al tempo della divisione si trovasse profitto sopra la soc-

(1) Vedesi che l'art. 1806 del Codice civile, il quale impone al conduttore le cure di un padre di famiglia; che l'articolo 1812 il quale impedisce al conduttor di disporre di alcuna bestia senza il consenso del locatore; che l'articolo 1808 che obbliga il conduttore a provare il caso fortuito, hanno derogato a simile presunzione *della morte naturale.* Le bestie, dietro gli articoli citati, si reputano morte per colpa del conduttore sino a che si provi il contrario, e quindi egli è tenuto della lor perdita.

cida, di farne parte per metà al conduttore. (Cod. civ. art. 1804)

54. Questa divisione può esser richiesta tanto dal conduttore al locatore, quanto da questi a quegli; avendo ciascheduna delle parti il diritto di esigerla dall' altra; ciò che sembra aver fatto dare a tal divisione o riparto il nome d'*exig. quasi ab exigendis rationibus*.

Ragueau nel suo Indice assegna un'altra etimologia: *Romani rustici*, egli dice, *pecudes exigere dicebant, quum e stabulis educebant: eductis pecudibus solvitur societas quæ de pecore pascendo in comune contracta est.*

Affinchè una parte possa esiger dall'altra la division della soccida, fa d' uopo ch'essa aspetti la scadenza del tempo che durar deve il contratto della medesima. (Vedi qual' è questo tempo; *supra art.* 4 §. 1.) Essa non lo può tutte le volte lo creda di suo interesse; a meno che non siavi nel contratto una clausola espressa che lo permetta. (1) Coquille sull'articolo 9 dello sta-

(1) Avendo il locatore ed il conduttore un diritto

tuto di Nevers, e nella ottantacinquesima sua questione pensa che questa clausola non sia lecita e valida se non quando è reciproca. La Thaumassière, *cent.* 11 *cap.* 44 pretende al contrario, che la clausola per cui il locatore stipula la facoltà di esigere la divisione ogniqualvolta a lui par conveniente di farlo, sia valida, tuttochè non reciproca, e che simile facoltà non sia al conduttore accordata. Osserva egli altresì, che nella sua provincia a' suoi tempi la si trovava inserita in quasi tutti i contratti di soccida.

Questa decisione di La Thaumassière non può soggiacere ad alcuna difficoltà rispetto alle soccide che fanno parte d'una locazione di fondi rustici; ma in un affitto fatto da un estraneo ad un agricoltore, sì fatta clausola potrebbe soffrire difficoltà, se il vantaggio che ne ridonda al locatore, compensato non fosse da qualche altro profitto al conduttore concesso, e che nel contratto se gli accordasse puramente ciò che gli

uguale a chiedere la divisione, la possono però domandare reciprocamente, giusta le disposizioni del Codice civile, come risulta dagli art. 1811 e 1817.

spetta secondo la natura del contratto medesimo.

La clausola che il locatore possa esigere e domandare la division della soccida ogni qual volta a lui piace di chiederla, dee interpretarsi *civiliter*; in maniera però che la domandi *tempore opportuno*. Per la qual cosa il locator non potrebbe in virtù di siffatta clausola senza un giusto motivo; esigerla nel momento della raccolta o della coltivazione. Questa è l'osservazione che fanno del pari, e Coquille sull'articolo 9 del titolo 21 dello statuto Nivernese, ed Auroux sull' articolo 553 del Borbonese. Quest' ultimo cita un decreto del 7 luglio 1622, che ha deciso nel suo statuto, che il locatore non possa in virtù di questa clausola esigere se non che a S. Martino, che ricorre nella stagione d'inverno. (1)

(1) Il Codice civile non vieta una simile stipulazione. Essa tacitamente risulta dall' articolo 1800, che definisce così la soccida senza prescriverne la durata: *la locazione a soccida è un contratto, per cui una parte dà all' altra un fondo di bestie per averne cura e nutrirle sotto le condizioni tra lor convenute.*

Questo articolo non determina quanto durar deb-

55. Vi è una forma particolare di procedere alla ripartizion della soccida, prescritta dallo statuto del Berry, del Borbonese, e del Nivernese. L'articolo 4 di quello del Berry, dice: » in materia di soccida » quegli che vuole esigere dopo la scadenza » del tempo convenuto, o prefisso dallo » statuto, e domanda la divisione sia egli » locatore ovver conduttore dee stimare le » bestie; e a norma di questa stima, quegli cui » s'intima di esigere potrà ritener dette be- » stie, o lasciarle per detto prezzo a colui » che le ha stimate, entro i seguenti otto » giorni; il quale stimatore, a cui dette be- » stie verran rilasciate pel suddetto prezzo, » sarà tenuto a pagare in contanti; cioè

---

ha la soccida; ciò dunque dipende dalla volontà delle parti. D'altronde, quando la durata del contratto non è prefissa, si ritiene che durar debba tre anni (Cod. civ. art. 1815). Quindi secondo questo articolo il tempo della locazione non è di rigore.

E giacchè il Codice civile non ha alcuna disposizione contraria, ne segue che il locatore può stipulare, ch'esso potrà chiedere a suo piacere il riparto.

Contuttociò non può farlo che *tempore opportuno*, ed a S. Martino, cioè dopo l'accrescimento.

» se rimangono al conduttore che le ha
» stimate, di pagare il predetto diritto di
» soccida al locatore, e la metà di ciò cui
» ammonterà detta stima, oltre al mento-
» vato diritto di soccida; e se le medesime
» restano al locatore, questi sarà tenuto
» dedurne il suo diritto di soccida; ed es-
» sendovi guadagno, accordare la metà di
» questo al conduttore. (Cod. civ. art. 1810,
1817.)

Suppongasi, per esempio, che il locatore abbia somministrato al conduttore una soccida od un fondo di bestie, che secondo la stima fattane al tempo del contratto, si è trovato del valore di mila e duecento lire. Se al termine della soccida una delle parti, *puta* il conduttore che avrà provocato l'altra al riparto, stima la soccida nello stato in cui allora si trova, valere due mila lire, il locatore può prenderla a questo prezzo. S'egli non la vuole a tal prezzo, la soccida rimane al conduttore per quel prezzo che vi ha conferito; ed è in conseguenza tenuto di pagare in contanti al locatore, 1.° mille e duecento lire per la stima della soccida ch'egli ha fornita, e che

il locatore ha diritto di prelevare; 2.° quattrocento lire per la metà delle ottocento, che si trovano di guadagno sopra la soccida. Se all'opposto il locatore preferisce di prender la soccida per il prezzo di due mila lire, a cui fu portata; esso riterrà sopra di questa somma le mila e duecento lire, che ha diritto di prelevare; e dovrà soltanto pagare al conduttore la somma di quattrocento lire per la metà, che dee avere il conduttor ne' profitti.

Il motivo per cui gli statuti prescrissero questa forma, fu quello di procurare l'eguaglianza possibile per mezzo di una equa stima. La parte che fa la stima ha interesse di farla giusta, potendo temere che facendola troppo bassa, l'altra parte non prendesse la soccida per questa stima; e che al contrario facendola troppo alta, l'altra parte non le lasciasse la soccida per questa stima.

Questo è il miglior modo di divider la soccida quando ambe le parti sono danarose del pari; ma come spessissimo accade che una di esse ne sia sprovveduta, così trae seco per lo più un notabile inconve-

piente, ed è di un grande vantaggio per quel che ha del denaro sopra la parte che n'è sprovveduta; imperciocchè il danaroso, facendo una stima molto inferiore al giusto prezzo, costringerà l'altra parte, che non potrà prenderla per mancanza di danaro necessario a pagarla, a lasciarglielo per questo prezzo iniquo. Per la qnal cosa sì fatto modo di procedere alla divisione della soccida prescritto dagli statuti, non mi sembra doversi adottare fuori del lor territorio. Si pose pure in quistione, se nello statuto del Berry la disposizione che prescrive codesta forma di procedere al riparto, dovesse o no soffrire eccezione riguardo alle soccide annesse agli affitti rustici. Il locatore proprietario de' fondi diceva, che se si dovesse seguire, per la divisione di tali soccide, la forma dagli statuti prescritta, accaderebbe assai di sovente che le possessioni affittate rimarrebbero prive del necessario bestiame, o che i proprietarj per conservarle guernite, sarebbero obbligati di portarne gli affitti ad un prezzo superiore al loro valore. Conciossiachè se il proprietario è quello che provoca la divisione, al termi-

nare dell' affitto, e fa la stima della soccida, se non la fa ad equo prezzo, l' affittuario che sorte, prenderà per dispetto e con intenzione di sguernire il fondo affittato, la soccida a questo prezzo. Al contrario s' è l'affittuario che fa la stima, porteralla ad un prezzo superiore d' assai a quello ch'è giusto; ed il proprietario che ha interesse di conservare la soccida unita all' affitto della sua possessione, per non isguernirla, e perchè vi rimangàn le bestie ivi nate e allevate, troverassi costretto di prenderle per questo prezzo, tuttochè iniquo, e molto al di sopra del giusto prezzo.

Comechè buone sembrino sì fatte ragioni, pur nondimeno la Thaumassière, *cent.* 11 *cap.* 43, riporta una sentenza del così detto *conservatorio* di Bourges, che ha giudicato, che la forma di procedere alla divisione della soccida dallo statuto prescritta avrebbe luogo riguardo alle soccide annesse agli affitti rustici, non altrimenti che alle altre soccide.

Ma le parti possono, mediante una clausola del contratto, derogare a simile disposizione dello statuto, e convenire che la

stima si faccia da' periti scelti a piacere delle parti medesime. La Thaumassière, al luogo citato, consiglia i proprietarj di non mancare di far inserire sì fatta clausola ne' loro contratti.

M. Auroux de Pommiers nel suo commentario sull' articolo 553 dello statuto del Borbonese, ch' è simile all' articolo dello statuto del Berry summentovato, ci fa sapere che tale disposizione del suo statuto non è più in uso nel Borbonese, soprattutto riguardo alle soccide annesse agli affitti rustici, e che la pratica odierna di detta provincia è che al terminar dell' affitto per venire alla division della soccida si faccia una nuova stima da periti eletti dalle parti rispettive, di tutte le bestie che compongon la soccida.

Fatta questa stima, il locatore dee prelevare lo stesso numero di bestie da ogni specie, ch' egli ha somministrato ad oggetto di formare la soccida; eccetto che se in virtù della nuova stima che ne fu fatta, le medesime si trovassero migliorate, ed aventi maggior valore di quello che avevano all' epoca dell' affitto, egli dee render conto

al conduttore della metà dell'aumento del prezzo; e all'incontro se a tenore della nuova stima, le bestie si trovassero valer meno di quel che valevano allo stipular del contratto, il conduttore dee rendergli conto della metà di ciò che manca; ed il soprappiù che consiste negli accrescimenti della soccida, si divide in due parti tra il locatore ed il conduttore (1). Se il numero delle bestie di qualche specie si trovasse minorato dal tempo dell'affittanza, il conduttore sarebbe tenuto a render conto della metà del prezzo di quelle, che si trovan di meno, secondo la stima fatta all'epoca del contratto. (Cod. civ., art. 1817.)

Questa consuetudine della provincia del Borbonese, giusta la quale può il locatore nella division della soccida prelevare nel modo suindicato, lo stesso numero di bestie di ogni specie, che somministrò per contratto,

(1) All'opinione di de la Thaumassière, ed alla disposizione del Berry e del Borbonese, è succeduta la pratica di cui parla M. Auroux de Pommiers; e questa è stata adottata dal Codice civile, articolo 1817.

tratto, venne confermata da un decreto del 20 agosto 1716. M. Auroux, in cui favore fu emanato, lo riferisce alla fine del suo commentario.

Un tal uso mi sembra regolarissimo, e pienamente conforme alla natura del contratto di soccida, considerato sotto il secondo punto di vista da noi superiormente esposto (vedi n. 4) e sotto il quale è ordinariamente considerato. Nel contratto di soccida considerato sotto questo punto di vista, il locatore che dà bestie a soccida, ne rimane proprietario. Esso non accorda veruna parte al conduttore fuorchè negli accrescimenti e profitti della soccida stessa, a condizione che il conduttore assoggettisi reciprocamente alla perdita per una parte consimile. E' dunque giusto che al tempo in cui si divide la soccida, il locatore prelevi le bestie da lui date a soccida, delle quali è rimasto sempre solo proprietario, oppure quelle che vennero sostituite, e che le rappresentano, a patto di render conto al conduttore della metà del guadagno, qualor ve ne sia.

Allorchè in un affitto di lunga durata, e

dopo avere l'annessa soccida molto fruttato non si trovano più le bestie di una certa specie che furono date a soccida; ma invece se ne rinviene un numero assai maggiore della medesima specie di quello che porta il contratto, il locatore deve per verità, secondo il principio d'Auroux, avere il diritto di prendere tra le bestie di questa specie, un numero pari a quello che porta il contratto, onde rimpiazzare le prime; ma avrà egli per questo la scelta di render ragione al conduttore della metà di ciò che si trovan valere di più, giusta la nuova stima, che non valevano quelle da lui date a soccida secondo la prima stima? A me pare ch' egli non debba aver questa scelta; ma piuttosto io son d'avviso che il numero delle bestie che ha diritto di prelevare, debba essergli assegnato dai periti nominati per fare la stima e la division della soccida, i quali non debbono dargli nè le migliori, nè le più triste, ma conservare possibilmente l'eguaglianza. Dopo questa divisione, le parti debbono farsi rispettivamente ragione dell'eccedenza del prezzo, cui porterebbe la stima delle bestie date in

sostituzione a quelle che furono somministrate in virtù del contratto, ovvero della inferiorità del prezzo medesimo.

Quando il locatore, durante il corso dell' affitto, si è pagato d'una parte del prezzo della sua soccida in forza di prededuzioni da esso fatte su i profitti della soccida, è evidente che al tempo della divisione, egli non dee prededurre alcuna bestia se non che fino alla concorrenza di ciò che gli rimane sul valore della soccida stessa; e se fosse stato del tutto pagato, non avrebbe più nulla a prededurre.

Se all' incontro in vece di pagarsi sopra i profitti, egli avesse a sue proprie spese aumentata la soccida somministrando nuovo bestiame; in tal caso esso prededurrebbe, oltre le bestie da lui fornite in virtù del contratto, quelle eziandio ch'egli ha somministrate posteriormente durante il corso dell' affittanza.

L' equità dell'uso della provincia del Borbonese sulla maniera di procedere alla divisione della soccida, tal quale l'abbiamo noi riferita secondo il parere di Auroux, avendola fatta prevalere ad una disposizione dello statuto di quella provincia, che prescri-

veva una forma diversa di riparto, con più di ragione si deve ammetterla nelle provincie come quella di Bologna, ove non avvi legge nè consuetudine ben certa, la quale abbia stabilito una diversa forma di divisione.

SEZIONE II.

Delle altre specie di soccide.

ARTICOLO PRIMO.

Della soccida a metà.

56. Tuttochè ci si assicuri che la soccida a metà di cui ci facciamo ora a trattare, non sia più in uso nel Berry, nondimeno questa specie di soccida potendo aver luogo in altre provincie, ed avendone gli statuti del Berry e del Nivernese trattato, cade in acconcio di esporne i principj di quegli statuti sopra questa specie di soccida.

57. La soccida a metà è un vero contratto di società di bestiame, a cui ciascheduna delle parti contraenti somministra la metà de'bestiami che debbon comporla,

per ricavarne un profitto comune. (Cod. civ. art. 1818)

In virtù di tale contratto una delle parti incarica l'altra del nutrimento, della custodia, e del governo delle bestie componenti la lor società.

La parte che ne incarica l'altra, chiamasi il *locatore*, e quella che n'è incaricata, dicesi il *conduttore*.

58. Il conduttore fornisce alla società più del locatore, poichè oltre la metà dei bestiami ch'ei conferisce al pari del locatore, appresta solo il ricovero, la nutrizione e le sue cure per la custodia degli animali; quindi egli deve esserne ricompensato. A tal fine se gli lascia; 1. Gl'ingrassi, cioè il concime e lo stabbio, di cui solo approfitta per ingrassar le sue terre; 2. L'intero profitto de' latticini, vale a dire, il latte delle pecore e delle vacche, tranne quello ch'egli deve loro lasciare allorchè dette bestie hanno agnelli o vitelli a nutrire; 3. I lavori, cioè ch'esso può servirsi delle bestie a corno, e de' cavalli per coltivar le sue terre. (Cod. civ. art. 18 9)

Queste specie di profitti essendo la ri-

compensa di quel di più che il conduttore apporta alla società, debbonsi ad esso intieramente lasciare; ed il locatore non può senza ingiustizia esigerne alcuna parte, dovendo esser pago di dividere per metà col conduttore tutti gli altri profitti, che provengono dalle lane e dagli accrescimenti.

Allorchè un tal contratto si stipula fra il proprietario del fondo e l'agricoltore suo castaldo o colono, questi non somministrando in tal caso, oltre la sua metà della soccida, che le sue cure per la custodia delle mandre che la compongono, le quali si compensano col ricovero ed i pascoli che il padrone somministra dal canto suo per lo stallaggio e la nutrizione, il profitto dei latticini non è dovuto in tal caso a rigore al solo affittuario, ed il proprietario può senza ledere la giustizia convenire che il colono daragli una certa quantità di formaggi o tante libbre di burro per la quota che il proprietario del fondo affittato dee avere ne' latticini. (1)

(1) Nella soccida tra proprietario e colono, il secondo può dividere il latte ed il travaglio degl'animali. (Cod. civ. art. 1819, 1803.)

Riguardo ai concimi, essendo questi destinati ad ingrassare le terre, i di cui frutti si raccolgono in comune dal padrone e dal colono, s'impiegano quindi a profitto comune de'socj; è lo stesso de'lavori degli animali destinati alla coltivazion delle terre.

59. In virtù di questo contratto ognuna delle parti contrae verso l'altra l'obbligo di garanzia delle bestie da essi conferite a compimento della sua parte nel fondo capitale della società, allo stesso modo che lo contraggono i socj in tutti gli altri contratti di società. Per la qual cosa, nel caso di evizione di alcune bestie in società conferite da uno de'socj, che de'terzi pretesi proprietarj, e che hanno provato di esserlo, si sono fatti rilasciare, il socio che le avea conferite è tenuto di rimpiazzarle con altre bestie di simil valore; altrimenti egli è debitore verso la società della somma che valevan le bestie, delle quali la società soffrì l'evizione, ed anco degl'interessi; e nella divisione della società egli ne dee render conto al suo socio. *Vedi il nostro Trattato del Contratto di Società*, n.° 113. (1)

(1) Questa garanzia deriva dall'essenza del con-

60. Il locatore contrae in virtù della soccida a metà, come dell'ordinaria, l'obbligo di lasciar godere intieramente il conduttore della soccida stessa a condizione che questi ne renda conto per tutto il tempo che durar deve la società, senza che possa il locatore (Cod. civ. art. 1719), durante il medesimo ritirar la sua parte, a meno che il conduttore non ne abusasse. (Cod. civ. art. 1806)

61. Il conduttore dal suo lato contrae in virtù della soccida a metà le obbligazioni medesime che contrae nella soccida ordinaria.

E' tenuto ad usare la stessa diligenza nella custodia e governo delle bestie; soggiace alla stessa responsabilità ed è tenuto della medesima specie di colpa. Egli è compreso nel divieto fatto ai conduttori dall'articolo 5 dello statuto di Berry, cioè di trar lana dalle bestie prima del tempo della tosatura. (1)

---

tratto di soccida a metà; ch'è un atto di società (Cod. civ. art. 1818), e dall'obbligazione del locatore di far godere il conduttore. (Cod. civ. art. 1719.)

(1) V. a questo proposito ciò che si è detto alla pag. 413 e seg.

62. Il conduttore di soccida a metà è parimenti compreso nel divieto fatto ai conduttori dallo statuto di Berry art. 7, ch'è quello di vendere alcuna bestia della soccida senza il consenso del locatore (Cod. civ. art. 1813). Questo articolo porta: » I » conduttori non possono vendere le bestie » prese da loro a soccida, *tanto a metà* » *che altrimenti,* quando ciò non sia di vo- » lontà ed espresso consenso del locatore, ec.» Ciò è pienamente conforme ai principj generali del contratto di società, secondo i quali un socio non può senza il consenso dell'altro disporre di alcuna delle cose comuni, tranne la parte ch'egli vi ha. *Nemo ex sociis plus parte sua potest alienare.* Il conduttore della soccida a metà non essendo dunque proprietario che per metà di tutte le bestie che la compongono, non gli è lecito disporne di alcuna nel suo totale senza il consenso del locatore. Che se lo fa, il predetto statuto del Berry all'articolo 8 accorda al locatore, come nel caso della soccida semplice, l'azione persecutoria, o sia il diritto di rivendicare le bestie dal conduttore vendute.

Ma siccome nella soccida a metà il locatore è proprietario soltanto per metà delle bestie, così non gli compete la rivendicazione delle medesime se non che per la metà che gli spetta. (1)

63. Riguardo al tempo della durata della soccida a metà, quando la soccida è annessa all'affitto, sia che trattisi d'una soccida semplice, sia d'una soccida a metà, per cui il castaldo o colono somministra la metà del bestiame, deve durare quanto l'affitto medesimo di cui fa parte. (2)

Allorchè la soccida è fatta da un locatore estraneo, o il tempo ch'essa deve durare è convenuto già nel contratto, o non lo è. Quando il contratto lo fissa, nessuna parte può esigere la divisione prima che spiri il tempo prefisso; nè v'è su di ciò alcun divario tra la soccida a metà, e la soccida semplice. Ma quando il tempo non è fissato dal contratto, queste soccide allor diffe-

(1) Vedi la nota sulla rivendicazione o diritto di perseguire che egualmente si applica alla soccida a metà, pag. 242.

(2) Vedi la nota sulla durata delle soccide semplici pag. 204 che si applica pure alla soccida a metà.

riscono. In fatti nella soccida semplice, quando non si è prefisso il tempo che deve durare, può chiedersene la divisione tanto dall'una che dall'altra parte dopo il termine d'anni tre, giusta l'articolo primo dello statuto del Berry. Al contrario non la si può dimandare nella soccida a metà, allorchè non si è convenuto del tempo, se non che al termine di cinque anni, e ciò secondo l'articolo secondo, in questi precisi termini concepito. » Se le predette be-
» stie sono state date a metà, il condutto-
» re sarà tenuto a nutrirle ed osservare il
» contratto senza poter esigere il riparto,
» per il decorso di cinque anni intieri,
» finiti i quali, potrà esigere e fare il det-
» to riparto, purchè entro i quindici gior-
» ni susseguenti al detto quinquennio, esso
» citi e richiegga il locator di ciò fare; al-
» trimenti sarà tenuto, se così vuole il lo-
» catore, a nutrir dette bestie anche un
» altro anno dopo la scadenza del fitto,
» qualora però non siasi diversamente con-
» venuto. »

Ragueau, spiegando questi termini, *sono state date a metà*, dice: » *Nempe* quando

» il conduttore, somministra tanti capi di
» bestie quanti ne dà il locatore, che deb-
» bono essere custodite e nutrite dal con-
» duttore: » ciò che indica il contratto di
soccida a metà, tal quale lo abbiamo de-
scritto nel principio di questo articolo.

Benchè lo statuto nella proibizione che
fa in quest'articolo di esigere il riparto pri-
ma che spiri il quinquennio parli solo del
conduttore, nondimeno vi è luogo a cre-
dere che il locatore non possa neppur egli
senza una giusta causa esigere il riparto e
disciogliere la società contro il volere del
conduttore avanti lo spirar de' cinque anni;
conciossiachè l'equità non consenta che in-
torno a ciò la condizion delle parti sia di-
seguale e diversa. E'in questo senso che
La Thaumassière ha inteso codesto articolo
nel commentario ch' egli ne ha fatto.

Lo statuto medesimo stabilisce una taci-
ta rinovazione di società durabile per un
anno, quando la divisione della società non
è stata richiesta dall'una o dall'altra parte
entro i quindici giorni dalla scadenza del
quinquennio. E qualora la si richiegga do-
po i quindici giorni, la domanda è intem-

pestiva, e l'altra parte può, *se così crede*, non acconsentirvi, e pretendere la rinovazione della società.

64. Tranne questo divario sul tempo al termine del quale può chiedersi il riparto, quando non lo prefigge il contratto, quanto fu detto nella Sezion precedente intorno alla divisione della soccida semplice, può applicarsi a quella della soccida a metà, salvo che in questa il locatore non avendo fornita che la sola sua parte, egli non prededuce, come fa nella soccida semplice, ciò che vi ha conferito. (1)

Articolo II.

Della soccida di ferro.

65. La soccida di ferro è quella che fa parte di un affitto rustico, per cui il locatore dà ad affitto il suo fondo insiem co' bestiami, de' quali è fornito, sotto una stima che se ne fa, ad un affittuario, che ne

---

(1) Tutte queste disposizioni si stabiliscono dagli articoli sopra i contratti di soccida semplice, che l'articolo 1820 del Codice civile rende applicabili alla soccida a metà.

deve aver solo il profitto per tutto il tempo del contratto; e che si obbliga di lasciare, al termine dello stesso, una quantità di bestiami d'un valore eguale alla somma a cui monta la stima di quegli animali, che gli sono stati affidati al tempo del contratto. (Cod. civ., art. 1821.)

Questa specie di soccida si chiama *di ferro* o *bestie di ferro*, perchè è tenacemente congiunta all'affitto; essendo l' affittuario obbligato al termine dell'affittanza di lasciare nel fondo altrettanti bestiami quanti ne aveva trovati allo stipular del contratto.

66. E' questione se in virtù di questo contratto la proprietà delle bestie si trasferisca nell'affittuario, di modo che il padrone del fondo affittato non sia che semplice creditore della quantità delle bestie, cui il conduttore lasciargli deve al terminar dell'affitto. Si può dire a sostegno dell'affermativa, essere una massima di diritto, che *aestimatio facit venditionem*; che secondo questa massima, la stima colla quale si dà all'affittuario le bestie che compongono questa soccida, rinchiude una specie di vendita che gli si fa delle stesse. Si

può pure allegare la legge 3 ff. *locat*, che dice: *quum fundus locator, et aestimatum instrumentum colonus accipiat, Proculus ait id agi ut instrumentum emptum habeat colonus; sicuti fieret quum quid aestimatum in dotem daretur.* Ma si dirà; le bestie che si trovano in un fondo rustico sono *instrumentum fundi*; essendo date all' affittuario per contratto mediante stima, questa a termini della predetta legge, racchiude un vendita che se ne fa all'affittuario, per cui la proprietà viene in esso trasferita. Ad onta di sì fatte ragioni, La Thaumassière *lib.* 4 *delle sue decisioni*, *cap.* 20 sostiene la negativa, e la sua opinione è la più sana.

La massima *aestimatio facit venditionem* allegata per l'affermativa soffre una distinzione, che traesi dalla differenza del fine, per cui fassi la stima. Allor che la si fa ad oggetto che quegli, cui si dà a stima una cosa, possa ritenerla pagando la stima medesima, e sia quindi piuttosto debitor della stima che della cosa, si verifica il caso che *aestimatio facit venditionem;* come allorchè presso i Romani la moglie portava in dote al marito una cosa, che veniva fra

le parti stimata ad una certa somma; leg. 15 *cod. de jur dot.* Similmente nel caso della legge 3, *ff. locat.* ch'è stato opposto, la cosa servendo alla coltivazione del fondo, era stata in virtù del contratto di affitto, accordata per una determinata somma all'affittuario colla mira che questi al terminar dell'affitto restituirebbe codesta somma in vece della cosa; ed ecco il caso in cui *aestimatio facit venditionem.* Ma quando quegli cui si dà per istima una cosa, dee renderla, e non ha l'arbitrio di ritenerla, pagando la somma a cui è stata stimata; quando fassi la stima, non affine che quegli che riceve la cosa per istima, possa ritenerla pagandone detta stima, ma ad oggetto di provare con tal mezzo quanto fosse deteriorata o migliorata, come nel caso della legge 2 *cod. de jur. dot.*, non si può dire in tal caso che *aestimatio facit venditionem.* La stima non si fa in questo caso *venditionis causa*, ma *intertrimenti causa*, per conoscere la diminuzione che può sopravvenire alla cosa. Ora la stima che fassi nella nostra soccida di ferro, entra nel caso in questione. L'affittuario, al quale sono

state

state date mediante istima le bestie, non ha diritto di ritenerle sino al termine dell'affitto, offrendo di pagare la somma, a cui sono state stimate all'epoca del contratto. Ciò ripugnerebbe alla natura di questa soccida, che si chiama *di ferro* per essere come annessa e congiunta all'affittanza del fondo, e perchè gli affittuarj sono obbligati, sortendo, a lasciare un fondo di bestie di un valore eguale alla stima. Non si fa dunque la stima *venditionis causa*; ma solamente *intertrimenti causa*, affin di poter comprovare, mediante una novella stima che se ne farà al termine dell'affittanza, di quanto la soccida che se gli è con tal patto affidata, si trovi allora diminuita od accresciuta. (1)

67. Allorquando la stima che fassi al terminar dell'affitto non è più alta di quella che fu fatta all'epoca del contratto, tutta la soccida restar deve nel fondo; l'affittua-

(1) L'art. 1822 del Codice civile decide la questione: La stima degli animali componenti la soccida dati all'affittuario, dice l'articolo, non glie ne trasferisce la proprietà, ma non li mette neppure a suo rischio.

rio nulla vi può rimuovere nè condur via (Cod. civ. art. 1826); ed a più forte ragione quando la nuova stima che fassi porta una somma minore, l'affittuario deve pure in tal caso pagare in danaro al locatore ciò che vi manca (Cod. civ. *ibid.*), quand'anco la diminuzione della soccida fosse prodotta da una forza irresistibile, e senza sua colpa; avvegnachè dovendo egli avere tutto il profitto, allorchè ve ne sia, dee pure soggiacere alla perdita (Cod. civ., art. 1815.)

Che se la nuova stima ascende ad una somma maggiore di quella che ne fu fatta all'epoca del contratto, basta allora che il conduttore lasci nel fondo tanti bestiami quanti giungano a pareggiare la prima stima; il di più, lo può seco condurre siccome profitto che gli dee appartenere. (Cod. civ. art. 1826.)

68. Rimanendo il locatore proprietario della soccida di ferro da lui data per istima al suo affittuario (Cod. civ. art. 1822), La Thaumassière, *lib.* 4 *cap.* 20 delle sue decisioni, ne inferisce che i creditori del locatore medesimo possono sequestrarla e far-

la vendere in via esecutoria senza che il conduttore possa impedirlo; salvo a lui il suo regresso pe'suoi danni e interessi contro del locatore. Dice lo stesso autore, che tale è la pratica del tribunale di Bourges, e ne riporta parecchie sentenze. Il commentatore delle summentovate decisioni di La Thaumassière, dice che la pratica del tribunale di Moulins è contraria, e ch'ivi si giudica essere l'affittuario autorizzato ad opporsi al sequestro della soccida, fatto dai creditori del locatore, ed a pretenderne la liberazione, salva ai predetti creditori la facoltà di sequestrare e fermare i fitti. Per comprovar questa pratica egli cita tra gli altri, Auroux des Pommiers commentatore dello statuto del Borbonese; ma io nulla potei trovare di ciò nel comentario d'Auroux sul titolo delle soccide. Checchè ne sia, la pratica del tribunale di Bourges mi sembra più conforme ai principj del diritto. Non derivando all'affittuario dal contratto di affitto che un semplice credito personale contro del locatore, perchè questi sia tenuto a farlo godere della cosa locatagli; nè dandogli alcun diritto reale nella medesima,

come lo abbiamo veduto nel nostro Trattato del Contratto di Locazione, *n.* 285, ne segue che l'affittuario non ha che un credito personale contro del locatore per farlo goder della soccida, e che non ha in questa diritto reale, che possa servire di verun fondamento all'opposizion del sequestro fatto dai creditori del locatore, a cui spetta la soccida.

Egli è certissimo che tale affittuario non potrebbe impedire i creditori del locatore di sequestrare realmente e di vendere il fondo che tiene ad affitto; per la stessa ragione non può impedirli di sequestrare e vendere i bestiami, perocchè questi come il fondo, appartengono al locatore, e l'affittuario non ha alcun diritto reale nè su quelli, nè su questo.

Quanto può il conduttor domandare e pretendere allorchè la soccida è sequestata e venduta dai creditori del suo locatore, si è che se la vendita è superiore alla stima fatta all'epoca del contratto, se gli rilasci il soprappiù; poichè il locatore non si è riservata la proprietà della soccida che fino alla concorrenza dell'ammontar della sti-

ma; ciò che vi sopravanza è un profitto che spetta all'affittuario, e che gli fu ceduto in virtù del contratto di soccida: il prezzo adunque di cotal sopravanzo dee appartenergli.

I creditori non possono in questo caso ritenere sopra di questo avanzo che spetta all'affittuario, veruna parte delle loro spese di sequestro, di somministrazione e di vendita; perocchè non avendo il diritto di sequestrare se non che ciò che appartiene al lor debitore, essi debbono pagarsi di tutte queste spese su quella parte di prezzo che spettava nella soocida al locatore lor debitore.

L'affittuario nel caso in cui la soccida siasi aumentata, può altresì domandare che i creditori che l'hanno sequestrata, ne vendano le bestie in dettaglio, e far cessare la vendita quando questa sia giunta a pareggiare la stima; poichè il soprappiù essendo, come dissi, un profitto che appartiene all'affittuario, i creditori del locatore non han diritto di venderlo.

L'affittuario può eziandio chiedere che si sospenda la vendita delle bestie che gli

sono più necessarie fino a che il soprappiù sia venduto; e che non si vendano che nel caso in cui la vendita del soprappiù non completi l'ammontar della stima.

Rapporto al diritto che hanno i creditori di un locatore di sequestrare e vendere li bestiami da lui dati a soccida, si osservi quanto abbiam detto sopra n. 53 in proposito della soccida ordinaria. (1)

69. Dovendo l'affittuario avere tutto il profitto della soccida di ferro (Cod. civ. art. 1823), egli può vendere per conto suo gli accrescimenti, tranne ciò ch'è necessario per rimpiazzare le bestie morte, o quelle che bisogna vendere per essere troppo vecchie; ma se fuori di questo caso egli vendesse i capi e diminuisse così il fondo della soccida, il locatore avrebbe contro qualunque compratore l'azione persecutoria.

70. Ci resta a giustificare la soccida di ferro contro que' Casuisti che la pretendono infetta di usura allorchè il locatore del fondo e degli animali affitta la sua terra

---

(1) Vedi pure la nota concernente l'opposizione al sequestro, pag. 209.

ad un prezzo più alto che non l'affitterebbe s'essa fosse sguernita di bestie. L'autore della Teologia morale di Grenoble, *tom.* 1, *trattato* 4 *del prestito e dell'uso*, *cap.* 13 dice *esser facile che il locatore commetta un'usura*, *giacchè esso pretende ricavar qualche cosa quando dà il suo bestiame*; *ciò ch' è un puro prestito.*

Io veramente non veggo alcuna ingiustizia in questo contratto, e nulla che rassomigli ad un prestito. Il contratto di prestito, *mutuum*, non può farsi che di quelle cose che si consuman coll'uso, come il danaro, le biade, il vino ec.; quindi il bestiame non può mai esserne la materia.

Altro adunque non veggo in questo contratto che una semplice locazione di un podere guernito di bestie.

Se il locatore affitta il suo fondo guernito di bestie per un prezzo più alto, che non lo sarebbe se ne fosse sguernito; nulla v'ha in ciò di più giusto. Quanto è più produttivo e fertile un fondo, tanto maggiore deve essere il prezzo, per cui lo si affitta. Ora non v'ha alcun dubbio che un fondo ben provveduto di bestie non sia infinita-

mente più fruttuoso di quello che n'è sprovveduto, perocchè gl'ingrassi son quelli che rendono le terre feconde; è dunque giustissimo che lo si affitti ad un prezzo maggiore.

Parimenti nulla di più giusto della convenzione per cui l'affittuario si obbliga a lasciare al termine della locazione un capitale di bestie dello stesso valore che avevano quelle che vi ha trovato.

Un fondo di bestie è nell'ordine di quelle cose, *quae ex natura sua augmentum et detrimentum recipiunt.* Se al termine dell'affitto, questo fondo di bestie si trova aumentato, l'aumento appartiene all'affittuario; è dunque giusto che essendovi diminuzione la soffra egli del pari, conformemente ai principj dell'equità: *Equum est ut qui sentit lucrum, sentiat et damnum.*

Si oppone, che dovendosi ogni aumento possibile nel capital della soccida, compensare col rischio della perdita che può accadere per la diminuzione a cui si assoggetta l'affittuario, si commetta un'ingiustizia verso il medesimo affittandogli il fondo più caro, che non si farebbe se non fosse

di bestie guernito; conciossiachè con questa eccedenza di fitto se gli faccia pagare in parte una seconda volta il prezzo dell' aumento del bestiame, che può egli sperarne; prezzo da lui già pagato col rischio della diminuzione, a cui è assoggettato.

Risposta. Indipendentemente dal profitto, che l'affittuario ha luogo di sperare dall' aumento che risulta dagli accrescimenti nel fondo della soccida, l'affittuario trova pure un altro vantaggio notabilissimo nell' avere un fondo ben provvisto di bestie; ed un tale vantaggio consiste, come si è detto, nell'essere detto fondo infinitamente più fertile di un altro privo d'ingrassi necessarj per procurare alle terre la fecondità. Accordando pure che l'affittuario abbia pagato il profitto degli accrescimenti col rischio delle mortalità, che si addossa, tuttavia gli rimane quest' altro vantaggio, che non si può dire ch' egli abbia pagato, e a motivo del quale si può giustamente affittargli il fondo a più caro prezzo che se non fosse d' animali guernito.

Ma vi ha di più: riguardo al bestiame bianco, oltre il profitto degli accrescimenti

ti che si vuol compensare e riguardare come pagato col rischio delle mortalità, che l'affittuario si addossa, non ricava egli forse ancora un profitto considerabilissimo dalle lane? Questo profitto, dedotto il prezzo delle sue cure per la custodia e governo, può eziandio con giustizia entrare in considerazione per l' aumento dell' affitto.

Ma inoltromi e dico, riguardo al grosso bestiame, non essere indistintamente vero, che il profitto degli accrescimenti debba ritenersi come compensato, ed intieramente pagato col rischio delle mortalità a cui si assoggetta l' affittuario. Ciò non deve verificarsi che quando tanto sperar si potesse dagli accrescimenti profitto, quanta temer perdita dalla mortalità. Ma se l' esperienza insegna che il profitto sperabile dagli accrescimenti è secondo i diversi paesi in proporzione duplo e triplo riguardo alla perdita che vi è da temere; la compensazione del profitto sperabile, e della perdita temibile non deve farsi che sino a debita concorrenza. E quando il profitto che se ne può sperare supera le perdite che se ne può temere, vi è un motivo legittimo di aumen-

tare il prezzo dell'affitto di un fondo provveduto di bestie.

Articolo III.

Di un' altra specie di soccida.

71. Avvi un'altra specie di soccida molto usitata nel territorio Orleanese. Un tale dà una vacca ad un vignajuolo perchè la ricoveri e nutra. Il locatore ne conserva la proprietà e la vacca rimane a' suoi rischj: ei si riserba il profitto de' vitelli che ne nascono, e cede al conduttore in ricompensa del nutrimento che le sominístra, e delle sue cure, il profitto de' latticini, tranne quella porzione di latte ch'è necessaria pel nutrimento del vitello dacchè la vacca ha figliato sino a che il vitello sia spoppato, ed in età di nutrirsi da se medesimo. Gli cede altresì il profitto del concime col patto che il conduttore si procuri a sue spese la paglia per formare lo strame. (Cod. civ. art. 1831.)

Questo non è un contratto di società: avvegnachè è dell'essenza del contratto di società che le parti contraenti mettano per ciascheduna qualche cosa in comune e che

contraggano colla vista di fare un guadagno in comune; ciò che non si rinviene nel caso del nostro contratto. In questo le parti nulla mettono in comune; esse nulla hanno a divider tra loro, dovendo il profitto de' vitelli appartenere al solo locatore, e quello de' latticini e letami al solo conduttore.

Non si può neppur dire che questo sia un contratto di locazione, essendo dell' essenza del contratto di locazione che siavi una cosa locata, ed un fitto o pigione che consiste in una determinata somma di denaro, od in una data quantità di frutti della cosa locata; ciò che non trovasi nel contratto in questione.

Questo non può essere adunque che un contratto innominato della classe di quelli *do ut facias*, per cui il locatore dà al conduttore i profitti del latte, e de' concimi della sua vacca, perchè la nutrisca e ne prenda cura.

77. Il locatore in virtù di tale contratto assume l' obbligo di lasciar godere il conduttor de' profitti della vacca che gli ha ceduto, e per conseguenza di lasciarlo gode-

re di tutto il latte della vacca, fuorchè di quello ch' è necessario per allattare il vitello fino a che sia spoppato, ed a portata di esser venduto. (Cod. civ. art. 1831.)

Per la qual cosa tostochè il vitello si trova in istato d' essere venduto, il locatore è obbligato di ritirarlo sotto pena di rifar danni e interessi al conduttore derivanti dalla privazione del profitto del latte, che ha potuto soffrire durante il tempo che il locatore fu in mora di ritirare il vitello.

Il conduttore per mettere in mora il locatore, deve intimargli di ritirare il vitello. L' età in cui si stima un vitello atto ad esser venduto, è di quattro settimane al più tardi.

73. Essendosi per contratto fissato un termine, durante il quale la vacca debba rimanere presso del conduttore, il locatore è obbligato a lasciargliela per tutto il tempo convenuto, a meno che egli non fosse in istato di giustificare che il conduttore ne abusa, o non ne ha la debita cura; nel qual caso saragli permesso di ritirarla avanti il tempo prefisso; ciò ch' è conforme alle regole del contratto di locazione da noi

stabilite nel nostro Trattato n. 322 e 323 (Cod. civ., art. 1806.)

Nelle nostre terre vignate d'Orleans ordinariamente non si prefigge ne'contratti alcun tempo durante il quale debba la vacca rimaner presso del conduttore, ed in tal caso il locatore può ritirarla quando gli pare, purchè lo faccia in tempo opportuno.

Non la ritirerebbe *tempore opportuno*, se il locatore ritirarla volesse immediatamente dopo il vitello, essendo giusto che il conduttore il quale fu privo del profitto de' latticini per tutto quel tempo che la vacca ha nutrito il suo vitellò, goda della vacca, a cui fu tolto il vitello, per un tempo bastante ad indennizzarsi.

Parimenti non sarebbe un ritirare la vacca *tempore opportuno*, se il locatore che ha data la vacca al cominciar dell'inverno, volesse riprenderla nel susseguente mese d'aprile.

Non sarebbe giusto che il conduttore, dopo avere nutrita la vacca per tutto l'inverno ch'è il tempo più scabro, in cui la pastura costa di molto, e le vacche producono poco latte, non potesse goderne

allorchè il tempo diviene più favorevole. In questo caso sta in arbitrio del giudice il fissare un termine durante il quale lasci la vacca al conduttore, acciò possa indennizzarsi delle cure e dispendj da lui sostenuti durante l'inverno.

74. Il conduttore dal lato suo contrae l'obbligo di nutrire la vacca, e di averne la stessa cura che un buon padre di famiglia delle sue; e se, mancando il conduttore di soddisfare alla sua obbligazione, si deteriorasse la vacca, egli sarebbe tenuto a rifar danni e interessi al locatore.

Sopraggiugendo per un caso fortuito qualche malattia alla vacca; il conduttore dee darne avviso al locatore; e se avvenga il bisogno di ricorrere a' medici, che pur vi son, de' quadrupedi, il locatore dee farla curare a sue spese, mentre il conduttore non è obbligato che a somministrare l'ordinaria pastura. (1)

(1) Per la ragione che questa non è una società, mercecchè la proprietà rimane tra le mani del locatore, e ne ha solo il principale profitto. Ciò ch'è la conseguenza di que' termini nella legge impiegati: *il locatore ne conserva la proprietà*. (Cod. civ., art. 1831.)

Presumendosi sempre che il locatore in tal contratto riservisi de' vitelli il profitto, il conduttore è tenuto di menare al toro la vacca affinchè, quando è calda, e come dicesi al salto, la impregni.

75. Allorchè in forza di tal contratto si è prefisso il tempo che la vacca dee rimanere presso del conduttore, come non la si può ritirare anzi che spiri un tal tempo, così non la si può vendere prima, senza il reciproco consenso delle parti.

Nondimeno se avanti la scadenza del termine convenuto sopraggiugnesse alla vacca una malattia abituale che la privasse del latte, il conduttore sarebbe ammesso a restituirla innanzi allo spirare del tempo prefisso; avvegnachè non essendosi egli addossato l'obbligo di nutrirla che per avere il profitto del suo latte, non sarebbe equo che non potendo più conseguirlo, continuasse a sopportarne il carico.

76. Quantunque nel contratto non siasi fissato il tempo, nella stessa guisa che il locatore non può ritirare la vacca, se non che *tempore opportuno*, così il conduttore non è ammissibile a restituirla se non che *tempore opportuno*.

Ma non sarebbe un renderla *tempore opportuno*, se il conduttore offrisse di restituirla quando è vicina a sgravarsi, poichè non essendogli accordato il profitto del latte che a condizione di eccettuarne quello che abbisognasse per la nutrizion del vitello, non sarebbe giusto ch'egli potesse, dopo di aver goduto di un tale profitto, sottrarsi al carico, restituendo il vitello allorchè la vacca sta per figliare.

Nulla più sarebbe un renderla *tempore opportuno*, se la vacca essendogli stata data al principio di primavera, egli attendesse l'inverno per restituirla, dopo averne goduto per tutto il corso della bella stagione.

77. Benchè ordinariamente in virtù di questo contratto la vacca resti del tutto a rischio e pericolo del locatore, che ne rimane proprietario, ed ha l'intiero profitto de' vitelli, nondimeno io scontrai qualche esempio di convenzione per cui si accordava al conduttore la metà del profitto de' vitelli, ed in conseguenza lo si assoggettava per metà al rischio de' casi fortuiti che possono cagionare la perdita della vacca. In tal convenzione nulla io scorgo che si al-

lontani dall'equità. La metà nel profitto de' vitelli, che senza ciò il conduttor non avrebbe, è un prezzo bastevole a compensare il rischio della metà della perdita della vacca a cui si assoggetta, specialmente quando la vacca, per cui fassi il contratto, è giovane e vigorosa sì che promette una lunga vita, ed un gran numero di vitelli. Trattandosi di una vacca vecchia sì fatta convenzione sarebbe iniqua.

FINE DEL VOLUME II. ED ULTIMO

INDICE

DI CIO' CHE CONTIENE QUESTO SECONDO VOLUME.

PARTE SETTIMA.

DELLA LOCAZIONE D'OPERE.

APPENDICE

AL TRATTATO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Di alcune specie di contratti rassomiglianti a quello di locazione.

TRATTATO.

DEL CONTRATTO DI SOCCIDA.

Fine dell' Indice.

TAVOLA

DELLE MATERIE CONTENUTE NEL TRATTATO DI LOCAZIONE.

PER ORDINE ALFABETICO DISPOSTE.

A

D

Er-

Errore. Qual sia l'errore che vizj il contratto di locazione. — Vedi *Consenso*.

Esecuzione. Diritto di esecuzione: che cosa sia un tal diritto, e contra chi esercitar lo si possa, v. 1, p. 311. — Diritto di esecuzione che lo statuto d'Orleans accorda a' padroni di case e poderi: chi sieno coloro cui lo si accorda, ibid., p. 312. — Su quali cose, ibid. — Pei quanti termini o rate, ibid. — In che sì fatta esecuzione discordi dalle altre, ibid. — Questo diritto non si estingue per morte del locatario, ibid.

Evizione. Il locatore è tenuto verso il locatario delle evizioni di cui esisteva almeno un principio all' epoca del contratto, v. 1, p. 108. — *Quid* se il locatario ne avesse avuta cognizione a tal'epoca, o fosse egli stesso garante verso del locatore? v. 1, p. 185. — È tenuto delle evizioni, tuttochè derivanti da una causa posteriore all' affitto, quando questa procede dal di lui fatto, ibid., p. 114. — È tenuto egualmente di quelle che diminuiscono o difficultano il godimento dell' affittuario od inquilino, ibid., p. 115.

F

Ferri. Se chi noleggia cavalli sia obbligato a mantenerli de' ferri, v. 1, p. 166.

Fitti e pigioni. Quando debbano esser pagati, v. 1, p. 165; — e dove, ibid. — Ne sono dovuti gl' interessi *ex mora*, ibid., p. 167. — In quali casi si debba la remissione del fitto o della pigione al conduttore od all' inquilino, ibid. e seg — Quando il locatore non ha potuto procurargli il godimento o l' uso della cosa locata, ibid., p. 170. — Allorchè non ha potuto farlo godere per un

L

sia obbligato di pagare quello degli accrescimenti, ibid. pag. 22. — Obbligo del locatore di fare quanto da lui dipende per mettere il conduttore a portata d'eseguire il contratto, ibid. pag. 25.
Obbligazione del conduttore. Obbligo di pagar le pigioni ed i fitti. Vedi *fitto* o *pigione*. — Di non far servire la cosa ad altri usi che a quelli per cui fu locata, v. 1, pag. 223. — Di goderne da buon padre di famiglia, ibid. pag. 224. Di vegliare alla conservazione della medesima, ibid. e seg. Vedi *colpa*, *usurpazione*. — Caso nel quale egli non è tenuto ad usare cotal diligenza, ibid. pag. 238. — Obbligo di restituire la cosa locata in buono stato, ibid. — Venendo la cosa a perire o a deteriorarsi, il locatario è obbligato a provare come ciò avvenne, ibid. — Obbligo che la buona fede impone al conduttore di non far uso di alcuna menzogna, o dissimulazione rapporto alla cosa, che forma l'oggetto del contratto, ibid. — Obbligo di non prendere ad affitto o a pigione al di sotto del giusto prezzo, ibid. — Caso in cui ciò si permette, ibid. — Obbligo di dare avviso al locatore di quanto questi ha interesse d'esserne instrutto, ibid. — Obbligo di lasciar vedere la casa a coloro che si recano a vederla tanto per comperarla, quanto per prenderla a pigione, ibid. — Obbligo di guernire la casa o la possessione, ibid. — Obbligo di fare le condotte e i trasporti. Vedi *condotte e trasporti*. Conduttore condannato a pagare il prezzo per avere mancato di presentare la cosa, è ammesso, dopo la sentenza, a presentarla purchè la si trovi nella sua integrità, v. 2, pag. 44.

S

Scioglimento di *affitto* d' *opere*. Il locatore qualora non istimi a proposito di far eseguire il lavoro, o di continuarlo, può sciogliere il patto, avvertendo però il conduttore, o sia imprenditore, e indennizzandolo, v. 2, p. 36, e seg. — Se lo possa anche dopo di aver pagato intieramente il prezzo, ibid. — Se l' intraprenditore possa sciogliere il contratto, ibid. — L' affitto d' opere non si discioglie per morte del locatore; ma può l'erede, come locatore, disciogliierlo avvertendo, ed indennizzando l' altra parte, v. 2, p. 162. — *Quid*? Allorchè sonovi più eredi tra loro discordi, ibid.

Scioglimento, o *risoluzione* dell' affitto *ipso iure* si opera, quando è spirato il tempo per cui fu fatto, senza che nè l' una nè l' altra parte possa essere obbligata a continuarlo, v. 1, p. 354, e seg. — Per la cessazione del diritto, e della qualità, in cui il locatore ha fatto l' affitto, ib. — L' affitto non si discioglie per la morte dell' una, nè dell' altra parte. — Eccezione a questo principio, ibid. — Caso nel quale la risoluzion dell' affitto non si opera *ipso jure*, ma può esser richiesta per mancanza di mobiglia e cotali altri effetti, che guarentiscano il locatore, ib. — Nel caso della legge *Æde*, — Vedi legge *Æde*. — Può esser richiesta dal conduttore nel caso che il locatore ritardi di farlo entrare in godimento, v. 1, p. 93. — Vedi *Ritardo*. — La si può chiedere ancora in mancanza di riparazioni, ib. p. 139. — E quando non è possibile servirsi della cosa locata, ib. p. 373.

Sequestro. Diritto che ha il padrone di casa o di

T

Fine della Tavola delle materie contenute nel Trattato di Locazione.

TAVOLA

DELLE MATERIE CONTENUTE NEL TRATTATO DI SOCCIDA.

CHE TROVASI ALLA FINE DEL PRESENTE VOLUME.

PER ORDINE ALFABETICO DISPOSTE.

Fine della Tavola delle materie contenute nel Trattato di soccida.

ERRATA

pag. 281 lin. ult. bianco *leggi* lanuto

PREZZO DEL PRESENTE VOLUME
Lire 4. 5. di Milano.